

# Principales puntos de la nueva Ley de Vivienda



27 de abril 2023

Recientemente el Gobierno español ha llegado a un acuerdo con ERC y EH-Bildu para sacar adelante con mayoría suficiente la ley de vivienda que se propuso en el Consejo de Ministros del 1 de febrero de 2022. Aunque dicha ley todavía no está aprobada, los principales puntos ya son conocidos y se espera que pueda aprobarse durante el mes de mayo del presente año con el claro objetivo de que este aprobada antes de las elecciones municipales y autonómicas del 28 de mayo, concretamente en el día de hoy debería ser aprobada.

Mediante dicha ley se pretende reforzar el quinto pilar del Estado de Bienestar, que favorece el acceso a la vivienda a precios asequibles, protege de las situaciones de vulnerabilidad y combate la especulación inmobiliaria.

Dada la relevancia de la misma y más en un país como el nuestro dónde el “ladrillo” ha tenido históricamente un peso relevante dentro de los ahorros de los ciudadanos, además de tener un peso muy importante en nuestra economía, hemos considerado el hacer un resumen de los puntos más relevantes de la misma, así como sus consecuencias.

### **Ampliación de las zonas consideradas tensionadas**

“Se mejoran y facilitan las condiciones para la declaración de zona tensionada, abarcando más áreas para la aplicación de las medidas de control”. En cualquier caso, la declaración de un barrio o municipio como “zona tensionada” dependerá de cada Comunidad Autónoma, incluyendo en la revisión al Ayuntamiento del municipio donde estén estudiando estas zonas. El CGPJ consideró que son las Comunidades Autónomas las competentes en materia de vivienda por lo que parece que la aplicación final de esta normativa puede variar de una Comunidad a otra en función del color político de la misma en cada momento.

Para que una zona se pueda declarar tensionada de alquiler, se deberá cumplir al menos una de las dos condiciones siguientes:

- Que el coste medio de la hipoteca o el alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de la renta media de los hogares. En una zona donde la renta media por hogar sea de 3.000€ la suma del precio medio de la vivienda (ya sea alquiler o hipoteca) más los gastos de suministro no podrán ser superiores a los 1.000€.
- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado al menos 3 puntos por encima del IPC en los 5 años anteriores a la declaración de área tensionada.

### **Grandes tenedores**

En el nuevo texto aprobado por Gobierno, ERC y EH-Bildu se rebaja la definición de **gran tenedor** pasando de 10 a 5 inmuebles. De manera que aquellos propietarios (personas físicas o jurídicas) que tengan 5 o más inmuebles en un área tensionada se considerarán grandes tenedores y se les aplicarán medidas y especificidades concretas para este tipo de propietarios.

### **Límite de la actualización anual del alquiler eliminando el IPC**

Esta es sin duda una de las medidas más polémicas. Hasta ahora estaba el IPC como índice de referencia para la actualización anual de la renta de los contratos. En 2023 se aplicará el límite del 2% que existe en la actualidad, para 2024 será del 3% y desde enero de 2025 se creará un nuevo índice el cual se pretende que sea más estable que el IPC e inferior a la evolución del IPC.

En cualquier caso, las características de este índice están todavía por definir, aunque su elaboración estará a cargo del Instituto Nacional de Estadística (INE).

### **Regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas**

Los precios de los alquileres de los nuevos contratos, independientemente de si son de grandes o pequeños propietarios, estarán regulados y topados. El objeto de esta medida es contener y reducir el precio de las viviendas de alquiler. Estas medidas no serán de aplicación en las zonas NO declaradas tensionadas.

El establecimiento de estos topes dependerá de la modalidad del contrato y si el propietario es considerado gran tenedor o no.

- En el caso de los pequeños propietarios: Se indexará al precio del alquiler anterior en vigor, es decir, según el precio del alquiler del contrato anterior al nuevo contrato de alquiler.
- Para grandes tenedores: Mediante la aplicación del índice de contención de precios (el cual está todavía por definir).

### **Obligación del casero de pagar la comisión de la inmobiliaria**

Los gastos y honorarios producidos por el alquiler de un inmueble correrán siempre a cargo del propietario. Por otro lado, se prohíbe el aumentar el precio del alquiler añadiendo nuevos gastos (comunidad, tasas de basura, etc...).

### **Beneficios fiscales para propietarios**

En contraprestación de todas estas medidas de carácter intervencionista y en perjuicio del propietario, habrá determinados beneficios fiscales en el IRPF para los pequeños propietarios que tengan una vivienda en una zona declarada tensionada y que la pongan en alquiler y que les permita compensar las limitaciones en el precio que esta nueva ley implica.

No se han definido los detalles de estos beneficios fiscales, pero en el antiguo borrador de la ley de la vivienda de 2022 se planteaba una bonificación de hasta el 90% de las rentas que obtengan los propietarios en caso de que bajen el precio del alquiler.

Se trata de una ley con un carácter claramente intervencionista y que pone el foco del problema de los elevados costes de alquiler y vivienda en España en exclusiva en los propietarios. Medidas similares han sido aplicadas en otros lugares con unos resultados que no parecen para nada los esperados. Al final este tipo de medidas lo que hacen es limitar la oferta y endurecer las condiciones a las que los propietarios están dispuestos a alquilar los inmuebles, perjudicando precisamente al sector de la población al que se intenta favorecer, como son aquellos sectores con unos menores ingresos o jóvenes que intentar independizarse.

El propio CGPJ ya criticó con dureza el anteproyecto de esta ley publicado el año pasado. Entre alguno de los problemas que citada era su constitucionalidad y conflictos de competencias con las comunidades autónomas y ayuntamientos, por ejemplo, entrando en un claro conflicto con la normativa que existe en Cataluña en materia de contención de rentas.

