

## **Breves comentarios a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**

### **0. Introducción**

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, contiene medidas fiscales respecto al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Respecto al IRPF, se establecen diferentes porcentajes de la reducción que aplican los arrendadores de inmuebles destinados a vivienda, que varían según determinadas circunstancias y respecto del IBI se modula el recargo que los Ayuntamientos pueden regular por los inmuebles desocupados.

### **1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

#### Reducciones del capital inmobiliario

Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 1 de enero de 2024 aplicarán las siguientes reducciones por alquiler de vivienda:

- **50%** con carácter general (actualmente 60%).
- **90%** cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado<sup>1</sup>, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5% en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.
- **70%** cuando se produzca alguna de las circunstancias siguientes:
  - Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.
  - Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el título II

---

<sup>1</sup> Mercado tensionado es cuando el inquilino aporta más del 30% de la renta media de los hogares para pagar el alquiler. O cuando el propietario aporta más del 30% de la renta media de los hogares para pagar la hipoteca. También es un mercado tensionado cuando el precio de compra o alquiler de vivienda haya subido 3 puntos más que la inflación.

de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

- **60%** cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación que hubiera finalizado en los 2 años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

## **2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

### Recargo por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente

Actualmente los ayuntamientos pueden exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del IBI a los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados. A partir de la entrada en vigor de esta Ley:

- Tiene la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial
- Los Ayuntamientos pueden establecer el recargo de hasta el 100% de la cuota líquida del Impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a 3 años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación.
- Los Ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo hasta 50 puntos porcentuales adicionales en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de 2 o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.
- Se considerarán justificadas las siguientes causas:
  - El traslado temporal por razones laborales o de formación.
  - El cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social.
  - Inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de 4 años de desocupación continuada.

- Inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación, u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva
- Que la vivienda esté siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma.
- Que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de 6 meses en esta situación.