

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 tensionado¹, 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

¹ 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.