

NUEVA LEY DE VIVIENDA 2022

El Consejo de Ministros dio el martes 01/02/2022 luz verde al proyecto de la primera **ley de vivienda** estatal, que ahora pasará al Congreso para su tramitación parlamentaria.

Esta nueva ley de vivienda **fija y define lo que se entiende como una vivienda digna y adecuada**. «Una vivienda digna es aquella que es habitable, que es accesible, que es eficiente energéticamente y que garantiza, también, el acceso a los suministros básicos sin que su disfrute suponga un esfuerzo financiero inasumible por parte de los ciudadanos». De esta manera **se refuerza el concepto de vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución Española**.

1 – Alquileres públicos en las nuevas promociones de viviendas

Las nuevas **promociones de obra nueva deberán contar con una reserva del 30% de viviendas destinadas al parque público**, siendo la mitad de este porcentaje destinado al alquiler social.

Además, se prevé que el régimen de protección de las viviendas protegidas ubicadas en suelos destinados a vivienda protegida sea permanente. Si se localizan en otro tipo de suelo, la normativa autonómica podrá descalificar las viviendas por causa justificada o fijar un plazo de calificación, siempre que como mínimo sea de treinta años.

En caso de enajenación de las viviendas con posterioridad a su descalificación, deberán devolverse las ayudas percibidas.

La venta o alquiler de viviendas protegidas estará sujeta a la previa autorización de la comunidad autónoma que corresponda mientras la vivienda siga sujeta al régimen de protección pública. Dicha autorización solo podrá otorgarse cuando se efectúen prioritariamente a favor de personas demandantes inscritas en los registros públicos previstos al efecto y cuando el precio de la venta o el alquiler no rebase el máximo establecido al efecto.

Además, se **crea la figura de la “vivienda asequible incentivada”**, que se entiende como aquella vivienda de titularidad privada a cuyo titular la Administración competente podrá otorgar beneficios de carácter urbanístico (p. ej., incrementos de edificabilidad o asignación de nuevos usos), fiscal o de cualquier otro tipo a cambio de:

- destinarlas a residencia habitual en alquiler de quienes tengan dificultades para acceder a una vivienda a precios de mercado;
- durante un tiempo determinado; y
- a unos límites máximos de precios de alquiler.

Estas viviendas podrán ser de nueva promoción o resultantes de viviendas preexistentes.

2 – Ventajas fiscales para pequeños propietarios para bajar el precio de alquiler

Los **pequeños propietarios** (con menos de 10 viviendas en su poder) podrán optar a **grandes descuentos e incentivos fiscales** con el fin de incentivar la bajada del precio de alquiler en sus viviendas. De hecho, se planea una **bonificación de hasta el 90%** de las rentas que obtengan los propietarios **en caso de que bajen el precio del alquiler**.

En concreto, las medidas aplicables en el **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas** a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de esta Ley: o El rendimiento neto positivo se reducirá:

- **Bonificación 90%** cuando se hubiera formalizado un nuevo contrato sobre una vivienda situada en una ZMRT, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 % en relación con la última renta del anterior contrato.
- **Bonificación 70%** cuando, no cumpliéndose los requisitos anteriores, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:
 - Si se alquila por primera vez a jóvenes de entre 18 y 35 años y la vivienda se encuentre situada en una ZMRT
 - Si se trata de un nuevo contrato con mejoras o rehabilitación
 - Cuando el arrendatario sea una Administración pública o entidad sin fines lucrativos que destine la vivienda al alquiler social o 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.
- **Bonificación 60%** cuando, no cumpliéndose los requisitos anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.
- **Bonificación 50%** en caso de que bajen el precio del alquiler respecto al contrato anterior de al menos un 5%.

La entrada en vigor de esta medida se producirá el 1 de enero del año siguiente al de su publicación en el BOE. Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

3 – Más impuestos para las viviendas vacías

Para incentivar el alquiler de estas viviendas a aquellas que lleven **vacías más de dos años para propietarios con más de cuatro viviendas en el mismo municipio**, el

Gobierno permitirá a los Ayuntamientos que puedan **umentar la tasa del IBI para viviendas que estén vacías con un recargo de hasta el 150%**. Aunque se ha matizado que la nueva norma tendrá en cuenta «*las distintas competencias existentes en la materia*», tanto autonómicas como municipales, por lo que indicó que deben ser las comunidades autónomas las que soliciten si quieren aplicar o no el control de precios en las zonas tensionadas.

Cada CC.AA. podrá decidir si aplica el aumento del 150% al IBI a las viviendas vacías para incentivas. El recargo se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha previa audiencia del sujeto.

Tendrá 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 y pertenezca a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.”**

Se considerarán justificadas las siguientes causas: traslado temporal por razones laborales o de formación, cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a segunda residencia con un máximo de cuatro 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 que impida el uso o 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 seis meses en esta situación.

4 – Limitación del alquiler a viviendas de grandes propietarios

Los grandes propietarios, que son aquellos propietarios personas físicas o jurídicas que tengan más de 10 viviendas en su propiedad (excluyendo garajes y trasteros) o con una superficie construida de más de 1.500 m², deberán **adaptar el precio de sus alquileres al índice de referencia de la zona** donde se encuentra para aquellas viviendas que se encuentren en las denominadas «zonas tensionadas», limitando el precio del alquiler al precio del contrato anterior.

A partir de la aprobación de ley se dará **un plazo de 18 meses para establecer cómo será este índice de referencia del precio del alquiler.**

Además se regula la **Colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado**, en virtud de la cual las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso

y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en ámbitos territoriales declarados como zonas de mercado residencial tensionado según el procedimiento previsto en el artículo anterior. La información que habría que facilitar, por parte de los grandes tenedores, debe contener, como mínimo, los siguientes datos:

- a) Los datos identificativos de la vivienda y el edificio en que se ubica, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética.
- b) Régimen de utilización efectiva de la vivienda, en el contexto de los de usos previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- c) Justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de vivienda, establecidos en el artículo 11 de esta Ley.

5 – Regulación de los desahucios

Tanto de procedimientos jurídicos como de los contratos de alquiler cuando haya situaciones de vulnerabilidad. Se hacen permanentes medidas protectoras de los arrendatarios y otros ocupantes de viviendas en situación vulnerable adoptadas durante la pandemia.

Se quiere realizar una **mejora en la comunicación entre los jueces y los servicios sociales** para que sea más rápida y efectiva. Así, se podrá **promover que los servicios sociales den una respuesta habitacional** a aquellos hogares vulnerables por parte de los municipios, las CC.AA. o del Estado.

Se introducen modificaciones al procedimiento de recuperación de la posesión cuando el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada en caso de que se verifique su situación de vulnerabilidad. Dichas modificaciones suponen la suspensión del proceso durante los plazos legalmente previstos. Para dar tiempo a que se puedan resolver estas situaciones se **amplía de uno a dos meses el plazo de lanzamiento de los desahucios** cuando el propietario de la vivienda es una persona física y de tres a cuatro meses cuando el propietario es una empresa) para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas para resolver la situación de vulnerabilidad, en su caso. Una vez adoptadas o transcurrido el plazo máximo de suspensión, se alzarán automáticamente y continuará el procedimiento.

En los **procedimientos penales** que se sigan por delito de usurpación de viviendas ajenas que no constituyan morada, en caso de sustanciarse con carácter cautelar la medida de desalojo y siempre que entre quienes ocupen la vivienda se encuentren personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de

edad, se dará traslado a las Administraciones autonómicas y locales competentes con el fin de que puedan adoptar las medidas de protección que correspondan.

6 – Definición de zona de mercado tensionado (ZMRT)

La declaración de un barrio o un municipio como «zona tensionada» dependerá del Estado y de cada Comunidad Autónoma, incluyendo en la revisión al Ayuntamiento del municipio donde se estén estudiando estas zonas, que para su declaración deberán seguir un procedimiento establecido al efecto que, entre otros trámites, requerirá la elaboración de una memoria que justifique que se producen las circunstancias siguientes:

- a) la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supera el 30 % de los ingresos medios o de la renta media de los hogares; y
- b) que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como ZMRT un crecimiento acumulado al menos un 5 % superior al del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

Si una zona se declara tensa, esta tendrá una duración mínima de tres años prorrogables año a año para evitar una subida indiscriminada de los precios de las viviendas de alquiler.

Así, en estas zonas afectadas se establecerán índices de referencia del precio del alquiler que grandes propietarios deberán respetar, así como pequeños propietarios que quieran optar a las ventajas fiscales.

Si una zona es declarada "tensa" los inquilinos podrán solicitar una prórroga del contrato del alquiler con el mismo precio (con el incremento del IPC) por un periodo de **hasta tres años** siempre y cuando la zona siga declarada «zona tensionada». Aunque sí que se permitirá una subida del alquiler de hasta el 10% por mejoras de la vivienda o en contratos de larga duración.

En las ZMRT, las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad (p. ej., datos identificativos de la vivienda, año de construcción, superficie, régimen de utilización efectiva de la vivienda o justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de vivienda establecidos en el Anteproyecto).

A partir de la información aportada, las Administraciones podrán establecer fórmulas de colaboración con los propietarios para favorecer al incremento de la oferta de alquiler asequible. Para estos casos, la definición de gran tenedor deberá partir de la recogida en el Anteproyecto, con los criterios adicionales que se consideren convenientes en

función de las características de la zona. El **concepto de “gran tenedor” se define en el Anteproyecto, en línea con las medidas de emergencia adoptadas en la pandemia, como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².**

En los contratos en los que el inmueble se ubique en una ZMRT, la renta pactada al inicio de un nuevo contrato solo podrá incrementarse, y nunca más allá del máximo del 10 %, sobre la renta del contrato vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, en los siguientes supuestos:

- Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha del nuevo contrato o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30%.
- Cuando en los dos años anteriores a la fecha del nuevo contrato se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad.
- Cuando el contrato se firme por un periodo de diez años o más, o se establezca una prórroga a favor del arrendatario que le permita prorrogarlo durante un periodo de diez años o más. Fuera de estos supuestos, el importe máximo de la renta en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas ubicadas en ZMRT será la renta del contrato anterior con el incremento del IPC correspondiente. o En los contratos en los que el arrendador sea una persona jurídica gran tenedor, cuando el inmueble se ubique en una ZMRT, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia. Esta medida se aplicará a los contratos que se formalicen una vez transcurridos dieciocho meses desde la entrada en vigor de la norma y una vez que se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia.

7 – Creación de la vivienda asequible incentivada

Junto a la vivienda protegida **se crea la vivienda asequible incentivada**, donde los propietarios son personas privadas, con determinados beneficios (fiscales, urbanísticos) **con el fin de que sean destinados al alquiler a precios reducidos**. Una figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo.

«Aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado».

Se trata de un **novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles**, favoreciendo la participación del sector privado y del tercer sector a través de la instrumentación de beneficios de carácter urbanístico, fiscal, entre otros.

8 – Creación de un fondo social de vivienda

Apuesta por un parque público de alquiler y una medida que hace muchos años que viene reclamando el sector inmobiliario. Es necesario recordar que **desde 2015 se han creado en España en torno a 5.500 viviendas protegidas**, de las cuales, menos de 1.000 se han destinado al alquiler

9 – Imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública

A partir de esta ley **se considera el parque público de vivienda social patrimonio** por lo que queda protegido permanentemente y no podrá ser enajenado. Así se ofrece protección a esos hogares afectados por esa posible enajenación de la vivienda social que se ha producido hasta ahora.

Se establece **la calificación indefinida de la vivienda protegida** garantizando siempre un periodo de treinta años. Se fijan a nivel estatal unas condiciones básicas, definiendo un régimen de protección pública permanente de las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelo calificado de reserva. En el resto de supuestos, se fija un plazo

10 – Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

Con carácter mínimo, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, la siguiente información, en formato accesible, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra:

- a) Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.
- b) Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en éste incluidos.
- c) Características esenciales de la vivienda, entre ellas: superficie útil y construida, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes, antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones

realizadas sobre el mismo, servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes, certificado de eficiencia energética, condiciones de accesibilidad, estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.

- d) Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.
- e) En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.

11 – Creación de un registro público de contratos de arrendamiento de vivienda.

Se prevé la creación de un registro público de contratos de arrendamiento de vivienda, que estará vinculado a los registros autonómicos de fianzas y al Registro de la Propiedad, con el objeto de incrementar la información disponible para el desarrollo del Sistema de índices de referencia del precio del alquiler y realizar un adecuado seguimiento del cumplimiento de los objetivos de incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles.

12 – Se modifica el régimen de prórrogas de la Ley de Arrendamientos Urbanos (“LAU”) para prever que, si la vivienda arrendada se ubica en una ZMRT, una vez que finalice el periodo de prórroga obligatoria (cinco o siete años) o el periodo de prórroga tácita (tres años), el arrendatario podrá solicitar una nueva prórroga extraordinaria por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años.

Esta solicitud deberá ser aceptada por el arrendador salvo en los casos siguientes:

- a) que se hayan fijado otros términos por acuerdo entre las partes;
- b) que se haya suscrito un 3 Establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. o
- c) que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones legalmente previstos la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares.