

Ley de Vivienda: incentivos fiscales, novedades en los desahucios de casas ocupadas y posible subida de los precios de alquiler

Los expertos de Lefebvre analizan las principales modificaciones de la Ley de Vivienda que afecta tanto a los grandes tenedores como a los pequeños propietarios. La norma incorpora cambios para la figura del gran tenedor, los umbrales de las zonas tensionadas de alquiler, los límites de la actualización anual de alquiler, los contratos de alquiler y los desahucios de casas ocupadas

En el preámbulo de la Ley por el Derecho a la Vivienda, existen importantes modificaciones que afectan a un alto porcentaje de familias españolas. En concreto, un 24% de los españoles viven de alquiler y casi medio millón de hogares destinan el 40% de sus ingresos a pagar el alquiler, según el INE. Por tanto, ¿cómo va a influir en el sector la Ley de Vivienda? ¿Beneficiará a arrendatarios o propietarios? ¿Cuáles son los nuevos incentivos fiscales? Los expertos en Lefebvre, proveedor de software y empresa líder en España en información jurídica, analizan las principales claves de la nueva ley.

La figura del gran tenedor. Son las personas físicas o jurídicas propietarias de 10 o más viviendas o propietarios de cinco o más inmuebles en zonas tensionadas. ¿Qué tipo de vivienda son consideradas de los grandes tenedores? Todos los "inmuebles urbanos de uso residencial", es decir, todas aquellas viviendas con cédula de habitabilidad que se encuentren en ciudad o pueblos. Se excluyen, por tanto, los garajes, trasteros o locales, que se consideran "inmuebles urbanos", pero no de "uso residencial".

Zonas tensionadas de alquiler. La nueva ley reduce el umbral para la zona tensionada y ahora se debe cumplir al menos una de las siguientes condiciones: que la carga media de la hipoteca o del alquiler, más los suministros, supere el 30% de los ingresos medios de un hogar o que el precio haya subido, al menos, tres puntos por encima del IPC en los últimos cinco años. Los topes de los precios en las zonas tensionadas estarán basados en la renta anterior, en el caso de pequeños propietarios, y en el índice de contención de precios, para los grandes tenedores.

Límite de la actualización anual del alquiler. Hasta ahora, la actualización del precio de alquiler está limitada a un 2% tras la aprobación de una medida extraordinaria. Sin embargo, ahora se establece la limitación del 3% para 2024 y una previsión para 2025 todavía sin definir.

No obstante, la ley también permite una subida del precio del alquiler de hasta un 10% cuando la vivienda se haya rehabilitado en los últimos dos años para mejorar la eficiencia energética o cuando el plazo indicado en el contrato sea de 10 años o se permita al arrendatario prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante 10 o más años. Por otro lado, si la vivienda nunca ha estado en alquiler o no lo ha estado durante los últimos cinco años, el precio del alquiler no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

Nuevos contratos de alquiler. En las zonas tensionadas, el precio del alquiler no podrá ser superior al alquiler del contrato anterior más un porcentaje (en 2023 el límite máximo es del 2% y en 2024 será del 3%), mientras que, en las no tensionadas, se podrá elegir el precio del alquiler adecuado.

Gastos a cargo del propietario. Los gastos derivados del alquiler del inmueble serán responsabilidad exclusiva del propietario. Por otro lado, la normativa también prohíbe incluir nuevos gastos que obliguen a los inquilinos a pagar gastos de comunidad, tasas de basura o cualquier otro gasto no

atribuible al inquilino, que no hayan sido acordados previamente.

Desahucios de casas ocupadas La normativa pretende poner fin a los desahucios sin fecha ni hora predeterminada, por lo que a partir de ahora será obligatorio fijarlas antes de llevarlos a cabo. Además, se incluyen nuevas prórrogas en los procedimientos de lanzamiento, con aplazamiento de más de dos años. Por otro lado, se establece un sistema de arbitraje para fomentar acuerdos entre arrendadores y arrendatarios en situaciones de vulnerabilidad y, en caso de que no se logren, se concederá un tiempo para facilitar que los servicios sociales puedan ofrecer soluciones habitacionales. Se incluyen, además nuevas prórrogas de los procedimientos de desahucio, con aplazamientos en caso de vulnerabilidad social o económica acreditadas.

Incentivos fiscales. Se aplican las siguientes bonificaciones a los propietarios de viviendas:

Los propietarios que alquilen en zonas no tensionadas pueden obtener una bonificación de hasta un 90% si reducen su renta en un 5% o más.

Habrà una deducción del 70% para el primer alquiler de una vivienda a inquilinos entre 18 y 35 años, administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro.

Se establece una deducción del 60% para viviendas que hayan sido rehabilitadas en los dos años anteriores a la fecha del contrato de arrendamiento.

Todos los propietarios que alquilen su vivienda, recibirán una bonificación del 50%, reduciéndose así un 10% respecto al actual 60% de bonificación que reciben en los rendimientos netos del alquiler en el IRPF.

Datos de contacto:

Carmela Lasheras
622186165

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Nacional](#) [Derecho](#) [Finanzas](#) [Sociedad](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>