

Mitma presenta una ambiciosa propuesta para la Ley de Vivienda que hace compatible la contención de los precios de alquiler de vivienda con el incremento de la oferta

- **Con mecanismos para frenar las subidas de alquiler abusivas y un conjunto de medidas para favorecer la oferta de vivienda en condiciones asequibles para las personas con menor renta y especialmente a la población joven y los colectivos más vulnerables.**
- **Se establece un nuevo mecanismo de contención y bajada de precios, a través de la mejora del marco fiscal, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado y la definición de vivienda vacía en la regulación del recargo existente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.**
- **Se pretende con ello poner coto a las importantes tensiones de precios existentes en el mercado inmobiliario, que se concentran en determinadas poblaciones, debidas, fundamentalmente, a la escasez de oferta.**
- **La propuesta plantea estimular la oferta, partiendo de la consideración de que en España la propiedad de la vivienda en alquiler corresponde muy mayoritariamente a pequeños propietarios, en su mayor parte particulares, para los que el alquiler de vivienda no es una actividad económica principal.**
- **Con todas estas medidas, Mitma continúa cumpliendo con lo acordado con los vigentes acuerdos de Gobierno y de Presupuestos.**

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma), en el marco del proceso de elaboración de la nueva Ley de Vivienda, ha presentado una ambiciosa propuesta que hace compatible la contención de los precios del alquiler de vivienda con un significativo incremento del stock de oferta existente. Con ella, Mitma continúa cumpliendo con los vigentes acuerdos de Gobierno y de Presupuestos.

La propuesta, que puede calificarse como una de las más avanzadas de Europa, contempla tanto mecanismos efectivos dirigidos a frenar las subidas de alquiler abusivas, conteniendo o, incluso, bajando los precios de alquiler en zonas de mercado tensionado como un conjunto de medidas para favorecer la oferta de vivienda en condiciones asequibles.

El objetivo es hacer posible el acceso a la vivienda a las personas con menor renta y especialmente a la población joven y los colectivos más vulnerables. Se pretende

con ello poner coto a las importantes tensiones de precios existentes en el mercado inmobiliario, que se concentran en determinadas poblaciones, debidas, fundamentalmente, a la escasez de oferta.

Para la prevención y corrección de estas tensiones, que provocan una especial dificultad en el acceso a la vivienda e incluso la expulsión de los colectivos más vulnerables o de menor renta y que se traduce en unos precios del alquiler por encima de la capacidad económica de las familias, se tienen en cuenta dos premisas:

- a) Que la responsabilidad en la garantía del derecho constitucional del acceso a la vivienda corresponde a los poderes públicos
- b) Que los sistemas de regulación de rentas ensayados en Alemania o Francia no han demostrado eficacia en cuanto a la contención de rentas, y sí apuntan tener a corto plazo un efecto de contracción de la oferta, lo que supone de hecho añadir mayor dificultad en el acceso a la vivienda en alquiler, especialmente para los más vulnerables.

La propuesta plantea estimular la oferta, partiendo de la consideración de que la circunstancia característica en España es que la propiedad de la vivienda en alquiler corresponde muy mayoritariamente a pequeños propietarios, en su mayor parte particulares, para los que el alquiler de vivienda no es una actividad económica principal. Estos, más susceptibles a contraerse ante medidas restrictivas, podrían ser, sin embargo, más propicios a responder a medidas de incentivos, especialmente en el ámbito del IRPF.

Mecanismos efectivos de contención y bajada de precios

Se introducen en el anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda los siguientes mecanismos efectivos de contención y bajada de precios de vivienda en alquiler, especialmente en las zonas de mayor tensión en el mercado:

1. Se establece la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, sobre la base de los índices estatales de referencia del alquiler, para aplicar instrumentos específicos encaminados a revertir la situación e incrementar la oferta.
 - Estas zonas, caracterizadas por un notable incremento de precios en los últimos años y una mayor sobrecarga para el pago del alquiler, tendrán una vigencia de tres años.
 - Las Administraciones afectadas aprobarán Planes de Acción a tres años, para revertir la situación, aplicando mecanismos efectivos de contención y bajada de precios.
 - En las zonas tensionadas, los grandes tenedores de vivienda deberán colaborar y prestar información para asegurar el uso efectivo de sus inmuebles.

2. Se introduce un nuevo mecanismo de contención y bajada de precios, a través de la mejora del marco fiscal, que incluye en zonas tensionadas medidas incentivadoras para:

- La incorporación de más viviendas al mercado del alquiler como vivienda habitual en estas zonas, para equilibrar el mercado.
- La reducción de la renta, incentivando bajadas significativas en el alquiler a través de un tratamiento especialmente favorable.

Este mecanismo, además, favorecerá, con carácter general:

- La rehabilitación de viviendas, asegurando así la mejora de las viviendas en alquiler, la calidad de vida y el medio ambiente.
- El alquiler por parte de jóvenes, que tienen actualmente especiales dificultades para acceder a la vivienda.
- Fomentará el alquiler a inquilinos de ingresos reducidos, con menor capacidad económica para hacer frente al pago del alquiler.
- Además, impulsará el alquiler social, tanto la vivienda protegida, como la cesión de vivienda a programas específicos de Administraciones públicas o del tercer sector, para atender a hogares y colectivos vulnerables.

3. En cuanto al tratamiento de la vivienda deshabitada, se recogerá una definición de vivienda vacía en la regulación del recargo existente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles para estimular el uso efectivo del parque, que acompañará a la financiación de programas específicos en el próximo Plan Estatal de acceso a la vivienda.

Esta regulación en la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda se acompañará de otros instrumentos a corto plazo que reforzará la actuación y el apoyo del Estado:

- a) La priorización de la aplicación de los Programas del Plan Estatal de Vivienda en zonas tensionadas.
- b) El Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible, específicamente centrado en hacer frente a los desajustes del mercado en las zonas tensionadas.

Ambicioso conjunto de medidas

En detalle, las medidas que se proponen para la nueva Ley de Vivienda son las siguientes:

I. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

- Las Administraciones competentes en materia de vivienda, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos, podrán declarar, de acuerdo con su normativa

reguladora, zonas de mercado residencial tensionado, con objeto de orientar las actuaciones públicas en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones asequibles.

- A los efectos de la Ley Estatal, y para la aplicación del mecanismo fiscal de contención y bajada del precio del alquiler, la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado se recogerá en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, previa propuesta de la Comisión Bilateral en materia de vivienda entre el Estado y la Comunidad Autónoma, pudiendo participar las entidades locales afectadas.
- La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación del resultado de las medidas aplicadas y las previstas.
- La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la Administración competente de un Plan de Acción específico que programará las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como un calendario de desarrollo.
- Asimismo, dicha declaración habilitará al Estado para colaborar con las administraciones competentes, tanto desde el punto de vista fiscal, presupuestario, o de gestión patrimonial, con el objeto de incrementar la oferta de vivienda asequible de dicho ámbito.

II. Grandes tenedores de vivienda en zonas tensionadas.

Junto con la declaración de una zona de mercado residencial tensionado, se definirán los criterios para la consideración de gran tenedor de vivienda en dicha zona, en función de su potencial influencia, por el volumen de inmuebles de uso residencial de su titularidad en el mercado de alquiler de dicha zona, que deberá representar al menos el uno por ciento de las viviendas principales en régimen de alquiler de la zona. Aquellos propietarios que tengan tal consideración deberán colaborar y ofrecer información sobre el uso efectivo de sus inmuebles.

III. Mecanismo de contención y bajada de precios en zonas tensionadas.

Con objeto de orientar los principales instrumentos de la política económica y social a la consecución de los objetivos de la Ley y establecer un mecanismo efectivo de contención y bajada de precios en zonas tensionadas, se propone una mejora de la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios

asequibles, a través de la modulación de la actual reducción del 60% en el rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual.

Debe tenerse en cuenta que el referido beneficio fiscal introdujo un significativo aumento de la oferta de alquiler declarado, si bien, carece actualmente de un mecanismo corrector que favorezca la moderación en los precios del alquiler y se concentre en las zonas con mayores problemas de oferta.

Para ello, se propone establecer, en los nuevos contratos de arrendamiento, un porcentaje de reducción general del 50%, modulable en función de los siguientes criterios:

- Alquiler de viviendas a un precio limitado por una norma jurídica (vivienda protegida) (+10%). El alquiler de viviendas de protección sujetas a algún régimen de calificación o norma jurídica que fije el precio máximo de alquiler por parte de personas físicas podrá beneficiarse de una reducción adicional del 10% en el rendimiento neto. Con esta medida se estimula la incorporación al mercado del alquiler de viviendas a precios limitados y se favorece el acceso a las personas y hogares con menores ingresos.
- Alquiler de viviendas recientemente rehabilitadas (+ 10%). Cuando se hayan realizado obras de rehabilitación o mejora en la vivienda en los últimos tres años, que impliquen un desembolso de más de seis meses de renta. Con esta medida se incentiva las actuaciones de rehabilitación en viviendas destinadas al alquiler habitual, en el contexto del necesario impulso de la mejora y rehabilitación del parque de viviendas para cumplir los objetivos nacionales y europeos en la materia y las previsiones de inversión establecidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España.
- Alquiler de viviendas a jóvenes entre 18 y 35 años (+ 20%). Para favorecer el acceso a la vivienda de los jóvenes, con un alquiler mensual limitado, la reducción se situará en el 70%.
- Alquiler de viviendas a inquilinos con ingresos reducidos (% a determinar). Se establecerá una bonificación para alquileres a personas o familias con ingresos por debajo de determinados importes. *(Esta reducción está en estudio).*
- En zonas tensionadas. En estos ámbitos, en los que se ha producido un incremento sostenido en los alquileres y los hogares sufren una mayor sobrecarga financiera para el pago del alquiler, es necesario promover la nueva oferta de alquiler, así como establecer mecanismos efectivos de estabilización y bajada de precios. Se establecen las siguientes bonificaciones, para alquileres inferiores a una renta máxima en función del ámbito:
 - Incorporación al mercado de vivienda en alquiler habitual (+20%). Favorece la entrada en el mercado de viviendas que anteriormente no estaban en

alquiler como vivienda habitual. De esta forma, se afronta directamente el problema de falta de oferta que caracteriza las zonas de mercado residencial tensionada, equilibrándose los precios.

- Reducción en más de un 10 % en la renta, respecto al contrato anterior (+ 40%). Mecanismo de bajada de precios, a través del cual se estimula la mejora de las condiciones del contrato al inquilino existente, o bien, una bajada de la renta con respecto a la fijada en un contrato anterior, alcanzando una reducción del 90% para contribuir a la moderación o bajada de los precios en la zona.

Asimismo, se propone establecer un porcentaje de reducción del 70% en los siguientes supuestos, en los que actualmente los propietarios que ceden sus viviendas para alquiler social o asequible a cambio de una contraprestación no pueden favorecerse de las reducciones sobre el rendimiento neto en el IRPF al no ser los titulares de los contratos:

- Viviendas acogidas a programas públicos de alquiler social o a precio asequible (vivienda asequible incentivada). De esta forma, los propietarios que pongan su vivienda a disposición de la Comunidad Autónoma o el Ayuntamiento en el marco de algún programa público para el alquiler social o a precio asequible podrían acogerse a una significativa reducción en el rendimiento neto obtenido.
- Cesión o alquiler de vivienda a entidades sin ánimo de lucro especializadas en la atención a hogares o colectivos vulnerables. Igualmente, los propietarios que pongan su vivienda a disposición de entidades del tercer sector que vayan a estar destinadas a la vivienda o alojamiento de personas u hogares vulnerables, se podrán acoger a la misma reducción del rendimiento neto obtenido a través del acuerdo con la entidad.

Ejemplo. Si un propietario firma un nuevo contrato de alquiler en una zona tensionada reduciendo un 10% la renta del contrato anterior tendría derecho a una reducción del 90% sobre el rendimiento neto en su declaración. Es decir, suponiendo un contrato de arrendamiento de 700 euros mensuales, si firma un nuevo contrato por 630 euros, tendría derecho a un beneficio fiscal en IRPF de cerca de 950 euros al año, superior al beneficio neto que le reportaría optar por un incremento de la renta¹.

IV. Definición de vivienda vacía a efectos del recargo del IBI.

Actualmente, el artículo 72.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales establece un recargo sobre la cuota líquida del Impuesto sobre

¹ Suponiendo un 30% de gastos deducibles y un tipo efectivo del declarante del 37%, y considerando el rendimiento neto después de impuestos en un supuesto alternativo de incremento de un 3% de la renta.

Bienes Inmuebles para los “*inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente*”, si bien remite a la legislación autonómica o estatal, con rango de ley, la concreción de los parámetros que definieran dicha vivienda para su aplicación.

Se propone recoger en la propia legislación reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles una definición clara para que los Ayuntamientos puedan aplicar el recargo en la cuota del IBI a aquellos inmuebles de uso residencial que permanezcan desocupados, estableciendo un periodo temporal de referencia de dos años, fijando un número mínimo de cuatro inmuebles por propietario, y estableciendo una serie de causas justificadas de desocupación temporal del inmueble:

- traslado temporal por razones laborales o de formación.
- cambio de domicilio por razón de dependencia, 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.
- vivienda objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida su uso y disposición.
- inmuebles que sus titulares personas físicas o jurídicas ofrezcan en venta (un año máximo) o alquiler (con un máximo de seis meses), en condiciones de mercado.

V. Medidas complementarias de refuerzo del derecho a la vivienda en zonas tensionadas.

Con objeto de apoyar la aplicación de los Planes de Acción específicos por parte de las Administraciones territoriales competentes para corregir los desequilibrios en el mercado del alquiler de vivienda en zonas de mercado residencial tensionado, desde el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y como parte de la actuación del Estado en materia de vivienda definida en el Anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, se adoptarán las siguientes medidas complementarias para reforzar el derecho a la vivienda en dichas zonas:

- En el ámbito del Plan Estatal de vivienda:
 - a) Aplicación prioritaria del Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, del Plan Estatal de Vivienda. Un programa reforzado en 2020 que permite a las Comunidades

Autónomas proporcionar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

- b) Condiciones especiales de financiación en los nuevos Programas de actuación del próximo Plan Estatal de Vivienda para apoyar a las Administraciones territoriales en la aplicación de medidas de impulso de la oferta de vivienda en alquiler social o a precios asequibles, con especial atención a las zonas de mercado residencial tensionado.
- Se establecerán condiciones específicas para la financiación de programas que actúen en estos ámbitos tensionados para reforzar la financiación de las políticas públicas en materia de vivienda incluidas en los Planes de Acción específicos para estas zonas, con objeto de revertir la situación en el corto plazo a través de la recuperación del equilibrio en el mercado.
 - Se fomentarán especialmente los programas encaminados a la generación de nueva oferta de vivienda en alquiler asequible, ya sea mediante promoción de nuevo parque, o estimulando los acuerdos con los propietarios de viviendas en dichas zonas.
- Desarrollo del “Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible” (anteriormente denominado “Plan 20.000”), específicamente centrado en hacer frente a los desajustes en las zonas de mercado residencial tensionado, incrementando de forma significativa en el corto plazo la puesta a disposición de un parque de viviendas en alquiler asequible, articulado a través de dos mecanismos:
 - Acción directa del MITMA, para impulsar la producción de nueva vivienda pública.
 - Concertación con los agentes privados para su colaboración, con las viviendas de su titularidad, en el incremento del parque de vivienda asequible.