



Novedades fiscales de la Ley de Vivienda

Tax Alert



Mayo 2023

kpmgabogados.es
kpmg.es

Novedades fiscales de la Ley de Vivienda

El BOE de 25 de mayo de 2023 publica la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (Ley de vivienda).

Esta Ley se enmarca entre las reformas incluidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España y regula, principalmente, aspectos de política de vivienda desde una vertiente jurídico-pública, contemplada en el título preliminar y en los Títulos I a III y otra vertiente jurídico-privada, incluida fundamentalmente en el Título IV.

Además, introduce modificaciones relevantes, entre otros aspectos, en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en materia tributaria, en este caso, centradas en IRPF e IBI, que comentamos a continuación.

MEDIDAS EN EL ÁMBITO FISCAL

Modificación de los incentivos fiscales aplicables en el IRPF a los arrendamientos de vivienda (Disp. final 2.ª)

Los rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles tienen la consideración de rendimientos del capital inmobiliario para el arrendador persona física a efectos del IRPF, salvo que el arrendamiento se realice como una actividad económica.

Asimismo, si el arrendamiento de inmueble se destina a vivienda, la normativa actual regula una **reducción del 60%** sobre el **rendimiento neto positivo** declarado por el contribuyente determinado conforme a la normativa del IRPF.

La Ley de vivienda modifica esta reducción prevista para arrendamientos de vivienda en el ámbito del IRPF. Se prevé ahora una reducción general del 50% - en lugar del 60%- y se crean reducciones incrementadas condicionadas al cumplimiento de determinados requisitos.

La fecha de comienzo de aplicación de los efectos de estas nuevas reducciones resulta algo confusa, debiéndose interpretar conjuntamente lo previsto en la Disposición final novena y la Disposición final segunda, así como la Disposición transitoria trigésima octava. De estos preceptos parece desprenderse que las nuevas reducciones se aplicarán a partir del 1 de enero de 2024 respecto de los contratos celebrados a partir de la entrada en vigor de la Ley de vivienda. Será conveniente hacer seguimiento al criterio que se confirme por la Administración tributaria a este respecto.

A los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de vivienda les seguirá resultando de aplicación la reducción del 60% prevista en la normativa del IRPF previa a esta modificación.

Pasamos a exponer las nuevas reducciones previstas en esta Ley, que no serán aplicables cuando el contrato de arrendamiento incumpla las limitaciones de renta recogidas en el nuevo apdo. 6 del art. 17 LAU:

- **Reducción general del 50%:** se aplicará con carácter general, cuando no resulten de aplicación los porcentajes incrementados. Esto supone una reducción respecto de la prevista en la normativa actual, del 60%.
- **Reducción incrementada del 90%:** se aplicará cuando un arrendador formalice un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, rebajando la renta inicial en más de un 5% en relación con la última renta del contrato anterior (una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior).
- **Reducción incrementada del 70%:** se aplicará cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- Que el arrendador hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que (i) la vivienda se sitúe en una zona de mercado residencial tensionado y (ii) el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.

- Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos que destine la vivienda: (i) al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, (ii) al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica, o bien

(iii) cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración limite la renta del alquiler.

- **Reducción incrementada del 60%:** se aplicará cuando se hubieran efectuado obras de rehabilitación, en los términos del art. 41.1 del Reglamento del IRPF, que hubieran finalizado en los 2 años anteriores a la celebración del contrato de arrendamiento.

Recargos en el IBI para las viviendas desocupadas (Disp. final 3.ª)

El actual texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales regula la posibilidad de que los ayuntamientos exijan un recargo de hasta el 50% en el IBI de viviendas desocupadas. De acuerdo con la Ley de vivienda:

- El recargo podrá ser de hasta el 100% cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación.
- Se podrá aumentar el porcentaje de recargo en hasta 50 puntos porcentuales adicionales (entre el 100% y el 150%) en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo municipio.

A estos efectos, se define como inmueble desocupado con carácter permanente, aquel que permanezca desocupado, de forma continuada durante más de 2 años, salvo causas justificadas de desocupación temporal (la Ley de vivienda menciona, entre otras, el traslado por razones laborales o de formación, de salud o emergencia social, segundas residencias con un máximo de cuatro años de desocupación continuada, cuando medien actuaciones de obra o rehabilitación, (...), cuando pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

La situación de inmueble desocupado con carácter permanente se realizará mediante declaración municipal y requerirá de previa audiencia al interesado.

El recargo se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos.

La entrada en vigor de estas medidas se produce al día siguiente de la publicación de la norma en el BOE (es decir, el 26 de mayo de 2023) si bien, se requiere que se constate la desocupación del inmueble en la fecha de devengo del recargo.

Contactos

Gonzalo Álvarez-Yuste
Socio
KPMG Abogados
Tel. 91 456 34 00
galvarezyste@kpmg.es

Igor Diego
Director
KPMG Abogados
Tel. 91 456 34 00
idiago@kpmg.es

M^a. Antonia del Río
Directora
KPMG Abogados
Tel. 91 456 34 00
madelrio@kpmg.es

Pelayo Oraá
Socio
KPMG Abogados
Tel. 91 456 34 83
poraa@kpmg.es

Cristina Fernández
Directora
KPMG Abogados
Tel. 91 456 34 00
cfernandez6@kpmg.es

Carlos Velasco
Director
KPMG Abogados
Tel. 91 456 34 00
cvelasco@kpmg.es

Carlos García del Cerro
Socio
KPMG Abogados
Tel. 93 253 29 00
cgarciadelcerro@kpmg.es

Oficinas de KPMG en España

A Coruña

Calle de la Fama, 1
15001 A Coruña
T: 981 21 8241
Fax: 981 20 02 03

Alicante

Edificio Oficentro
Avda. Maisonnave, 19
03003 Alicante
T: 965 92 07 22
Fax: 965 22 75 00

Barcelona

Torre Realia
Plaça de Europa, 41
08908 L'Hospitalet de Llobregat
Barcelona
T: 932 53 29 00
Fax: 932 80 49 16

Bilbao

Torre Iberdrola
Plaza Euskadi, 5
48009 Bilbao
T: 944 79 73 00
Fax: 944 15 29 67

Girona

Edifici Sèquia
Sèquia, 11
17001 Girona
T: 972 22 01 20
Fax: 972 22 22 45

Las Palmas de Gran Canaria

Edificio Saphir
C/Triana, 116 – 2º
35002 Las Palmas de Gran Canaria
T: 928 33 23 04
Fax: 928 31 91 92

Madrid

Torre de Cristal
Paseo de la Castellana, 259 C
28046 Madrid
T: 91 456 34 00
Fax: 91 456 59 39

Málaga

Marqués de Larios, 3
29005 Málaga
T: 952 61 14 00
Fax: 952 30 53 42

Oviedo

Ventura Rodríguez, 2
33004 Oviedo
T: 985 27 69 28
Fax: 985 27 49 54

Palma de Mallorca

Edificio Reina Constanza
Calle de Porto Pi, 8
07015 Palma de Mallorca
T: 971 72 16 01
Fax: 971 72 58 09

Pamplona

Edificio Iruña Park
Arcadio M. Larraona, 1
31008 Pamplona
T: 948 17 14 08
Fax: 948 17 35 31

San Sebastián

Avenida de la Libertad, 17-19
20004 San Sebastián
T: 943 42 22 50
Fax: 943 42 42 62

Sevilla

Avda. de la Palmera, 28
41012 Sevilla
T: 954 93 46 46
Fax: 954 64 70 78

Valencia

Edificio Mapfre
Paseo de la Alameda, 35, planta 2
46023 Valencia
T: 963 53 40 92
Fax: 963 51 27 29

Vigo

Arenal, 18
36201 Vigo
T: 986 22 85 05
Fax: 986 43 85 65

Zaragoza

Centro Empresarial de Aragón
Avda. Gómez Laguna, 25
50009 Zaragoza
T: 976 45 81 33
Fax: 976 75 48 96