



CASAS A PUNTO

Resumen Ley de vivienda mayo 2023



- **Gran tenedor**

Un gran tenedor es toda aquella persona física o jurídica que disponga de mas de 10 inmuebles, o que disponga de una superficie construida de mas de 1500 metros excluyendo garajes y trasteros

O aquellas empresas o personas que tengan mas de cinco viviendas de uso residencial en zona tensionada. Si es zona tensionada o no, lo declarará la comunidad autónoma. Asi mismo será la comunidad autónoma quien decida categorizar a un propietario, como gran tenedor.

- **Gastos en un arrendamiento**

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización de contrato serán asumidos 100% por la parte arrendadora (por el propietario de la vivienda)

- **Actualización de renta**

A día de hoy, hasta diciembre del 2023, la actualización de renta máxima es de un 2 % ,salvo un pacto entre las partes.

Durante 2024, en los contratos que proceda actualizar la renta, el incremento será pactado entre las partes y en caso de no llegar a un acuerdo, el incremento será de un 3% . Si el propietario es un gran tenedor no puede haber pacto alguno, el máximo porcentaje a actualizar es de un 3%.

A fecha máxima de diciembre de 2024, el INE definirá un nuevo índice de referencia para aplicar en lugar del IPC.

- **¿Quién decide e identifica que es zona tensionada?**

Será competencia de la comunidad autónoma, una vez declarada zona tensionada, tendrá una duración de 3 años con prorrogas anuales de 3 años mas

- **¿Qué es una zona tensionada?**

Para declarar una zona como tensionada se tienen que cumplir los siguientes requisitos:

- 1- Qué el coste medio de la hipoteca o el alquiler mas los gastos de suministros básicos del inmueble, supere el 30% de la renta media de los hogares de la zona.
- 2- Qué el precio medio de compra o alquiler del inmueble haya superado al menos 3 puntos por encima el IPC en los 5 años anteriores a la declaración de esta como área tensionada

- **¿Cómo afecta a los contratos de alquiler en área tensionada?**

- ✓ **Los propietarios con viviendas que se encuentren en zonas tensionadas no van a poder subir el precio de sus pisos de alquiler.**

IMPORTANTE DIFERENCIAR, entre el tope a de precios a contratos ya firmados (obligatoria para toda España) y el control de los alquileres.

El control de los alquileres únicamente se va a aplicar a zonas tensionadas y afecta a todas las viviendas de alquiler independientemente si ese momento está alquilada o no.

*Control de alquileres, las comunidades autónomas deberán decidir si aplican o no el control.

- ✓ Prorroga obligatoria para el propietario, si este es un gran tenedor y a la finalización del contrato, el inquilino se encuentra en situación vulnerable. Lo cual debe ser acreditado por los servicios autonómicos municipales mediante un informe
- ✓ Una vez finalizado los 5 o 7 años según si el arrendador es particular o empresa, o finalizado la prueba tácita de 3 años, el contrato podrá prorrogarse por periodos anuales hasta un máximo de tres años.

Debe ser aceptada si o si por el arrendador excepto:

- 1- Que se haya fijado un acuerdo entre las partes , que haya alguna clausula que se anule o prohíba la presente ley
- 2- Firmar un nuevo contrato con limitaciones de renta
- 3- Que el arrendador tenga necesidad de ocupar la vivienda para destinarla a vivienda habitual o permanente para el o sus familiares y lo haya comunicado dentro de los plazos previstos.

✓ **Precio alquiler:**

El nuevo contrato no podrá exceder la renta pactada en el contrato anterior con las subidas de IPC o contención de precios. Tampoco se podrán incluir en el nuevo contrato gastos o servicios que no estarían incluidos en el contrato anterior.

En el caso de ser un gran tenedor o de no haber alquilado nunca la propiedad en los últimos cinco años, se tendrán que acoger a los nuevo índice de precios de referencia.

✓ **Gastos: IBI o gastos de comunidad**

Estos gastos según la LAU (ley de arrendamientos urbanos), estos gastos son pactables entre las partes.

Si la propiedad está en una zona declarada como zona tensionada y el inmueble ha estado alquilado los últimos cinco años, esta condicionado a las condiciones firmadas en el anterior contrato.

Solo puede repercutir gastos si estaba reflejado en el anterior contrato.

✓ **Excepciones de regularización del precio en zona tensionada.**

Si el propietario no es un gran tenedor, hay excepciones de las que se puede beneficiar, aunque nunca podrá incrementar el precio en mas de un 10% el precio del alquiler pactado en los contratos de los últimos cinco años.

Excepciones contempladas:

- Si en los dos últimos años se ha hecho alguna reforma en el inmueble que supere el 10% del precio de compra del valor del inmueble.
- Si en los dos últimos años , se ha realizado alguna rehabilitación o mejora que suponga un 30% de ahorro en energía primaria no renovable.

- Cuando el plazo de duración pactada sea de 10 años.

✓ **¿Cuándo se puede echar a un inquilino?**

- 1- Si la persona necesita la vivienda para vivir ella misma, expareja, familiar de primer grado o consanguinidad, deberá avisar mínimo con dos meses de antelación
- 2- El número de mensualidades impagadas supera a lo que dicta el contrato. La propiedad debe avisar al inquilino de lo que debe y ofrecerle un plazo para el abono, si este aviso no da resultado deberá recurrir vía judicial
- 3- El inquilino no paga la fianza o no asume las subidas del alquiler
- 4- Por fallecimiento del inquilino y ningún familiar reclama la subrogación del contrato.

Tipos de contratos que no están regulados por la ley de vivienda, actualmente.

- ✓ Los de temporada
- ✓ Alquiler por habitaciones
- ✓ Alquiler turístico

Ya que estos están regulados por el código Civil

DEDUCCIONES EN RENTA – IRPF PARA LOS PROPIETARIOS A PARTIR DE ENERO 2024

Aplicar descuento en el precio de la vivienda.

Alquilar dicho inmueble a jóvenes o colectivos vulnerables.

Actualmente los propietarios podrían deducirse en el IRPF un 60% de los ingresos netos recibidos por alquilar una propiedad en el régimen de vivienda habitual.

A partir de enero 2024 los propietarios podrán deducir un 50% y bonificarla en estos casos:

Deducción del 90%. Será de aplicación cuando un propietario le haga una rebaja al inquilino de al menos un 5% en la cuantía que paga de alquiler. Para disfrutar de esta deducción la vivienda tendrá que estar ubicada en una zona tensionada.

Deducción del 70%. Será de aplicación si el propietario alquilar el piso a jóvenes de entre 18 y 35 años o en el caso de que ceda el inmueble a programas de alquiler social. Si la vivienda se encuentra en una zona tensionada y no estaba en el mercado, el propietario también podrá beneficiarse de la deducción.

Deducción del 60%. Será de aplicación para los propietarios que alquilen un inmueble que haya sido rehabilitado en los últimos 3 años. También será efectiva la deducción si se aplica a una vivienda protegida.

REGARGO VIVIENDAS VACIAS

La definición de vivienda vacía es aquella que está desocupada, de manera continuada, por un plazo superior a 2 años.

La situación de desocupación se declarará a través de un procedimiento administrativo con audiencia del contribuyente.

Los Ayuntamientos podrán aplicar un recargo en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles en viviendas que estén vacías, para incentivar la salida al mercado.

El recargo podrá ser:

- ✓ De hasta el 150% (ahora está en el 50%), que afecta a las viviendas que estén desocupadas durante más de dos años, sin causa justificada, para propietarios con un mínimo de cuatro viviendas.
 - ✓ Si el inmueble lleva tres años vacío el recargo podrá llegar al 100%.
 - ✓ También se incluye la opción de aumentarlo otros 50% adicional en caso de inmuebles cuyos propietarios tengan dos o más pisos en el mismo término municipal.
-

Información básica en arrendamientos y compraventa que deberá proporcionar el propietario o persona intermediaria que intervenga en la operación.

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:

1 - Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, del profesional que intervenga en la intermediación en la operación.

2- Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos incluidos, condiciones de financiación o pago que puedan establecerse.

3- Características esenciales de la vivienda y del edificio, entre ellas:

1.º Certificado o cédula de habitabilidad.

2.º Acreditación de la superficie útil y construida de la vivienda, diferenciando la superficie privativa de las comunes, siempre con la altura mínima exigida.

3.º Antigüedad del edificio y de las principales reformas o actuaciones realizadas.

4.º Servicios e instalaciones de la vivienda, tanto individuales como comunes.

5.º Certificado de eficiencia energética de la vivienda.

6.º Condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio.

7.º Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.

4- 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.

5- 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.

6- Información sobre el grado de protección y las condiciones y limitaciones que puedan derivar de una protección arquitectónica oficial.

7- Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma. Entre otros, la posible detección de amianto o sustancias peligrosas.

8 - En zonas de mercado residencial tensionado, el propietario y el mediador en el arrendamiento deben indicar esa circunstancia e informar con anterioridad a la formalización del arrendamiento, y en todo caso en el documento del contrato, de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.

¿Hablamos?

Si está interesad@ en vender o alquilar con nosotras o conocer la valoración de tu vivienda, sin compromiso o cualquier otra duda o cuestión, ponte en contacto con nosotras, como te resulte mas cómodo: email, llamada, WhatsApp, instagram ...

Contestamos siempre en un plazo no superior a 48h en días laborables.

O déjanos tu contacto y nosotras te llamamos.

Email: info@casasapunto.com

Teléfono / Whatsapp: [+34 680 529 546](tel:+34680529546)