

Estímulos y penalizaciones fiscales se dan cita en la nueva Ley de vivienda

Ley 12/2023, de 24 de mayo (LA LEY 6823/2023)

Diario LA LEY, Nº 10295, Sección Actualidad Legislativa Comentada, 26 de Mayo de 2023, LA LEY

La Ley por el Derecho a la Vivienda establece incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, al tiempo que se modula el recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

ÍNDICE

[Estímulos y penalizaciones fiscales se dan cita en la nueva Ley de vivienda](#)

[MODULACIÓN PORCENTUAL DE LA REDUCCIÓN DEL IRPF COMO ESTÍMULO AL ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE](#)

[PENALIZACIONES EN EL IBI A LAS VIVIENDAS VACÍAS](#)

Normativa comentada

L 12/2023 de 24 May. (derecho a la vivienda)

Ley 12/2023, de 24 de mayo (LA LEY 6823/2023), por el derecho a la vivienda (BOE 25-05-2023)

Materias afectadas:

- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Fecha de entrada en vigor: 25-05-2023

Aplicación: Las medidas en materia de IRPF (DF 2) se aplicarán a partir del 01-01-2024



MODULACIÓN PORCENTUAL DE LA REDUCCIÓN DEL IRPF COMO ESTÍMULO AL ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE

La disposición final segunda de la ley recoge una serie de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a los **arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda**.

Con efectos para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se introduce una serie de modificaciones en el apartado 2 del artículo 23 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LA LEY 11503/2006).

Por un lado, se establece 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**, estableciendo que, en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción será del **50 %**, que podrá incrementarse hasta el **90 %** en el caso de que se firmen nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en **zonas de mercado residencial tensionado con una reducción de al menos un 5 % sobre el contrato anterior**.

La reducción podrá alcanzar el **70 %** cuando se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en **zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas**

áreas, o bien, se trate de **vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector** o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.

Podrá alcanzar una reducción del **60 %** sobre el rendimiento neto **cuando se hubiesen efectuado obras de rehabilitación en los dos años anteriores.**

Los requisitos **deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento**, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Estas reducciones **sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos** que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.

En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos mencionados, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento.

Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994).

Asimismo, se introduce una disposición transitoria trigésima octava en la LIRPF (LA LEY 11503/2006), que con el título «Reducción aplicable a determinados arrendamientos de viviendas» establece que a los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley por el Derecho a la Vivienda, les resultará de aplicación la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de la LIRPF (LA LEY 11503/2006) en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021.

PENALIZACIONES EN EL IBI A LAS VIVIENDAS VACÍAS

A través de la disposición final tercera de la Ley se modula el **recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles**, que podrá aplicarse a aquellas **viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario**, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la Ley.

Para ello, se modifica el apartado 4 del artículo 72 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (LA LEY 362/2004), de tal forma que los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, **tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones** y, cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos, **se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.**

Dichos tipos solo podrán aplicarse, como máximo, al **10 % de los bienes inmuebles urbanos del término municipal** que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

En el caso de **inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente**, los ayuntamientos podrán exigir un **recargo de hasta el 50 % de la cuota líquida del impuesto.**

Ha de entenderse como inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

No obstante, el recargo podrá ser de hasta el 100 % de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación.

Paralelamente, se establecen las siguientes **causas justificadas de desocupación:**

— **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 usos de vivienda de **segunda residencia** con un máximo de 4 años de desocupación continuada.
- Inmuebles sujetos a actuaciones de **obra o rehabilitación**.
- Viviendas objeto de un **litigio o causa pendiente de resolución** judicial o administrativa que impida su uso.
- 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**.
- Inmuebles de **titularidad de alguna Administración Pública** con un procedimiento de venta o de puesta en explotación mediante arrendamiento.

El recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, **se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente** por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha, juntamente con el acto administrativo por el que esta se declare.

La **declaración municipal como inmueble desocupado con carácter permanente exigirá la previa audiencia del sujeto pasivo y la acreditación por el ayuntamiento de los indicios de desocupación**, a regular en dicha ordenanza, dentro de los cuales podrán figurar los relativos a los datos del padrón municipal, así como los consumos de servicios de suministros.