

Novedades de la Ley de Vivienda

News about Housing Law

Tras más de un año desde el Proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, el Congreso la ha aprobado este jueves 27 de abril. Está basada en el artículo 47 de la Constitución Española, en el cual se establece el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada.

Su principal objetivo es proveer a las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos de una regulación lo más homogénea posible para impulsar un mercado de vivienda asequible para toda la población.

Se trata de la primera norma que legisla, y por tanto regula, el derecho a una vivienda digna en nuestro país.

Entre las novedades podemos destacar:

- Modificación del concepto de gran tenedor de inmuebles, que se disminuye de 10 inmuebles a 5.
- En el año 2024 el tope máximo de actualización de la renta no será el IPC sino un tipo fijo del 3%.
- Los gastos de inmobiliaria pasan a ser obligación del arrendador.
- Ampliación de la declaración de zonas tensionadas y regulación del precio de los alquileres en esas zonas.
- Más impuestos para las viviendas vacías.
- En contraprestación, habrá bonificaciones fiscales en el IRPF para los pequeños tenedores en zonas tensionadas, que podrán ser del 50% al 90%.
- Ventajas fiscales para quien realice alquileres a precios reducidos.
- Se pone a disposición de gobiernos municipales y autonómicos suelos urbanizables para edificar viviendas sociales.

Además, a través de esta nueva Ley, se aumenta el porcentaje de suelo destinado a Vivienda de Protección Oficial (VPO). Actualmente hay un 30% del suelo urbanizable destinado a estas viviendas, que pasa a un 40%, mientras que el suelo urbano no consolidado pasa del 10% al 20%.

Respecto de las zonas tensionadas, éstas son zonas donde el precio del alquiler ha incrementado de forma notable sobre el resto del territorio. Para que sea considerada como tal y, por tanto, se regule el precio del alquiler, se deben cumplir alguna de estas condiciones: (i) que el precio del alquiler haya aumentado más de un 3% el valor del IPC de los últimos 5 años o (ii) que el precio medio de la vivienda suponga al menos el 30% del ingreso medio de la zona.

La ley se ha entregado al Senado y entrará en vigor una vez publicada en el BOE.

After more than a year since the Draft Law for the Right to Housing, the Congress approved it on Thursday 27 April. It is based on article 47 of the Spanish Constitution, which establishes the right to enjoy decent and adequate housing.

Its main objective is to provide the Autonomous Communities and City Councils with the most homogeneous regulation possible to promote an affordable housing market for the entire population.

This is the first law that legislates, and therefore regulates, the right to decent housing in our country.

Among the novelties we can highlight:

- Modification of the concept of large real estate holder, which is decreased from 10 properties to 5.
- As from 2024 the maximum indicator for updating the rent will not be the IPC but a fixed rate of 3%.
- Real estate expenses become the obligation of the lessor.
- Extension of the declaration of stressed areas and regulation of the price of rents in these areas.
- More taxes for empty houses.
- In return, there will be income tax credits for small holders in stressed areas, ranging from 50% to 90%.
- Tax advantages for those renting at reduced prices.
- Urban land is made available to municipal and regional governments for the construction of social housing.

In addition, through this new Law, the percentage of land destined for subsidized housing (VPO) is increased. At present, 30% of the developable land is destined for this type of housing, which is now 40%, while the unconsolidated urban land is increased from 10% to 20%.

With respect to stressed areas, these are areas where the price of rent has increased significantly over the rest of the territory. In order to be considered as it, and therefore, to regulate the price of rent, one of these conditions must be met: (i) the price of rents must have increased by more than 3% of the IPC value of the last 5 years or (ii) the average price of housing must represent at least 30% of the average income of the area.

The law has been submitted to the Senate and will enter into force once it is published in the BOE.