

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

El pasado 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. No obstante, hay apartados de la ley que no entrarán en vigor hasta el próximo 1 de enero de 2024.

Concepto de gran tenedor.

Se entenderá como gran tenedor a la **persona física o jurídica** que sea titular de **más de diez inmuebles urbanos de uso residencia**, de **más de 1.500 m²**, excluyendo garajes y trasteros.

También se considerará gran tenedor aquellos titulares de **cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en zonas tensionadas** si se ha motivado por la comunidad autónoma a través de la memoria justificativa.

Concepto de residencia habitual y segunda residencia.

Se entenderá como residencia habitual el **domicilio permanente que ocupe la persona y que pueda acreditar a través de datos del padrón o derivados**.

Se entenderá como segunda residencia aquella que **se utilice por la propiedad de manera intermitente o por temporadas**.

Concepto de zonas tensionadas.

Las Administraciones competentes en materia de vivienda a nivel autonómico **podrán declarar ciertas zonas como mercado residencial tensionado** en aquellos territorios en los que exista un especial **riesgo de oferta** insuficiente de vivienda para la población.

La **declaración** de dichas zonas tensionadas deberá realizarse siguiendo un **procedimiento** específico regulado en el artículo 18 de la presente Ley.

Novedades en materia de desahucios.

Se establece el **requisito de admisibilidad de la demanda**. En consecuencia, antes de la admisión de la demanda, se deberá indicar:

- Si el **inmueble constituye vivienda habitual de quién la ocupa**.
- Si el **propietario es gran tenedor**. Si lo fuera, deberá acreditar que quién la ocupa no está en situación de vulnerabilidad y, que, si lo está, se ha intentado previamente la mediación.
- Si el **propietario no es gran tenedor**, adjuntar nota simple acreditándolo.

Actualización de la renta.

Durante el **año 2023**, se mantendrá el **límite para la actualización de la renta del 2%**.

Durante el **año 2024**, el **límite para la actualización de la renta será del 3%**.

A partir del **año 2025**, se aplicará un **nuevo índice de alquiler**.

Prórroga de los contratos.

Los **inquilinos actuales** podrán solicitar una **prórroga extraordinaria** por un periodo máximo de **seis meses** en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que **finalicen hasta el 30 de junio de 2023**.

Cuando finalice la prórroga obligatoria establecida en el artículo 10.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario, **siempre y cuando acredite su situación de vulnerabilidad** podrá solicitar que el contrato de arrendamiento se prorrogue de manera extraordinaria por **plazos anuales durante tres años**.

El propietario **deberá aceptar obligatoriamente la prórroga sin distinguir si es gran tenedor o no, excepto** en aquellos casos en que dentro del plazo establecido en el artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos **informe de la necesidad de utilizar la vivienda para sí o sus familiares** de primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato.

Hasta la aprobación de la presente ley, los gastos de formalización del contrato los abonaban los arrendatarios a no ser que el arrendador fuera persona jurídica.

Con la entrada en vigor de la presente Ley, **será el arrendador el que venga obligado al pago de dichos gastos**.

Incentivos fiscales.

Se introducen las siguientes reducciones en el Impuesto de Personas Físicas, Impuesto sobre Sociedades, Impuesto de Renta de no Residentes y Impuesto sobre el patrimonio, en aquellos supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, siendo que el rendimiento neto positivo calculado se **reducirá**:

En un **90%** si el nuevo contrato **minora la renta de alquiler más de un 5 %** respecto a la última renta del contrato anterior y este se encuentre en una **zona tensionada**.

En un **70%** cuando sea **primer arrendamiento en zona tensionada y el arrendatario** tenga una **edad comprendida entre 18 y 35 años**, o cuando el arrendatario sea una administración pública o entidad sin ánimo de lucro, con determinadas condiciones.

En un **60%** cuando la vivienda hubiese sido objeto de una actuación de **rehabilitación en los dos años anteriores** a la celebración contrato arrendamiento.

En un **50%** en el **resto de los casos**.