

# **Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas**

---

**11 mayo de 2012**

# Mercado de Alquiler de Vivienda

## Datos relevantes

- **Mercado del alquiler:** 17% de población frente al 83% que reside en una vivienda en propiedad (EUROSTAT)
- **Viviendas en alquiler:** 1,8 millones de viviendas (INE)
- **Viviendas vacías:** 3 millones de viviendas (INE)
- **Parque de viviendas:** 25 millones de viviendas, aumento desde 2001 de 4 millones de viviendas. (M.FOM/INE)
- **Stock de viviendas nuevas sin vender:** 687.523 (M.FOM)
- En 2011 se iniciaron 51.956 viviendas libres, 17,6% menos que en 2010. (M.FOM)

### Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas

- 1. Flexibilización del mercado del alquiler** para lograr una dinamización del mismo
- 2. Reforzamiento de la seguridad jurídica**
- 3. Mejora** de la regulación del **procedimiento de desahucio**
4. Establecimiento de **estímulos fiscales**

# Anteproyecto de Ley: Medidas

## Flexibilización del mercado del alquiler (I)

**Priorización de la voluntad de las partes** en el marco de la Ley (aplicable a contratos futuros)

### Situación actual

- Actualización de la renta con el Índice del Precios de Consumo
- Derecho irrenunciable de adquisición preferente por el arrendatario en contratos de duración inferior a 5 años

### Medidas

- Las partes podrán pactar la actualización de la renta
- Las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. En ausencia de pacto, sigue vigente el derecho

# Anteproyecto de Ley: Medidas

## Flexibilización del mercado del alquiler (II)

### Flexibilización de la duración del contrato

#### Situación actual

- Plazo de prórroga obligatoria de los contratos: **5 años**
- Plazo de prórroga tácita de los contratos: **3 años**

#### Medidas

- Reducción del plazo de prórroga forzosa de los contratos a: **3 años**
- Reducción del plazo de prórroga tácita de los contratos a: **1 año**
- La actualización de las fianzas se ajusta al nuevo plazo de 3 años

# Anteproyecto de Ley: Medidas

## Flexibilización del mercado del alquiler (III)

### Potestad de desistimiento del arrendatario

#### Situación actual

- En los contratos de duración pactada superior a 5 años, el inquilino puede desistir **cuando hayan pasado 5 años** y lo comunique con **2 meses** de antelación
- En los contratos de duración inferior a 5 años, el inquilino puede desistir pagando la indemnización pactada.

#### Medidas

- **Con independencia de la duración del contrato**, el arrendatario podrá desistir del contrato en cualquier momento siempre que lo comunique con **un mes** de antelación

# Anteproyecto de Ley: Medidas

## Flexibilización del mercado del alquiler (IV)

### Potestad de recuperar la vivienda por el propietario

#### Situación actual

- El dueño **sólo** puede recuperar la vivienda para residencia habitual (siempre que sea para él, familiares en primer grado de consanguineidad o por adopción, o cónyuge en caso de divorcio) cuando se haya **pactado en el contrato**.

#### Medidas

- El dueño **podrá recuperar** la vivienda para residencia habitual (siempre que sea para él, familiares en primer grado de consanguineidad o por adopción, o cónyuge en caso de divorcio) **sin necesidad** de que se haya **pactado en el contrato**. Preaviso de 2 meses

# Anteproyecto de Ley: Medidas

## Reforzamiento de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario

### Situación actual

- **En los contratos de duración inferior a 5 años:** el comprador está obligado a mantener al inquilino hasta los 5 años (esté o no esté inscrito el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad)
- **En los contratos de duración superior a 5 años:**
  - ✓ Si **no están inscritos**, el comprador debe mantener al inquilino hasta los 5 años
  - ✓ Si **está inscrito**, el comprador debe mantener al inquilino por la totalidad del plazo del contrato

### Medidas

- El comprador de una vivienda arrendada sólo estará obligado a mantener al inquilino en los **arrendamientos inscritos** en el Registro de la Propiedad (Continúa sin ser obligatoria la inscripción registral)
- El comprador de una vivienda con contrato de alquiler no estará obligado a mantener al inquilino si el contrato **no está inscrito** en el Registro de la Propiedad



# Anteproyecto de Ley: Medidas

## Mejora de la regulación del procedimiento de desahucio

### Situación actual

- Es necesario acudir a la vía jurisdiccional y obtener una sentencia declarativa para que el impago de la renta pueda dar lugar a la resolución del arrendamiento (desahucio)
- El abono de las rentas debidas es posible hasta el último momento, impidiendo el desahucio

### Medidas

- Se agilizan los plazos y procedimientos judiciales:
  - Se habilita un plazo de diez días para que el arrendatario pague la deuda pendiente
  - Se simplifica la composición de la Comisión judicial y se duplica la capacidad operativa de los juzgados.

# Anteproyecto de Ley: Medidas

## Medidas Fiscales (I)

### Equiparación tributaria de los no Residentes y los Residentes

#### Situación actual

- No existían exenciones en el Impuesto sobre la Renta de no Residentes sobre los rendimientos derivados del arrendamiento de viviendas
- Los residentes tienen una exención del 60% o del 100% de la renta obtenida

#### Medidas

- Nuevas **exenciones** en el Impuesto sobre la Renta de no Residentes sobre los rendimientos derivados del arrendamiento de viviendas (salvo en paraísos fiscales)
  - ✓ 60% a todas las personas físicas no residentes (igual que en el IRPF)
  - ✓ 100% a personas físicas residentes en la UE, cuando el arrendatario tenga entre 18 y 30 años y unos rendimientos del trabajo superiores al IPREM

### Gravamen especial sobre bienes inmuebles

#### Situación actual

- Las entidades no residentes tributan anualmente en el gravamen especial sobre bienes inmuebles por sus bienes inmuebles al 3% de su valor catastral

#### Medidas

- Exención del gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes. No están obligados a tributar por dicho gravamen las entidades no residentes con la excepción de paraísos fiscales

# Anteproyecto de Ley: Medidas

## Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (I)

Las SOCIMI, creadas en 2009, son sociedades cuya actividad principal es la inversión en activos inmobiliarios urbanos para su alquiler

### Situación actual

- **Plazo de mantenimiento** de los inmuebles en arrendamiento, promovidos por la entidad: 7 años
- **Requisitos de diversificación:** tener al menos 3 inmuebles en su activo y que ninguno de ellos represente más del 40% del activo de la entidad
- **Requisitos para la admisión a cotización** en mercado regulado: capital en circulación mínimo del 25% y mínimo de 100 accionistas
- **Capital social** mínimo: 15 millones de euros
- Obligaciones de **distribución de beneficios:** 90% de los beneficios que no deriven de los dividendos
- **Requisito de financiación** ajena: inferior al 70% del activo

# Anteproyecto de Ley: Medidas

## Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (II)

### Medidas

- **Reducción del plazo** de mantenimiento de los inmuebles en arrendamiento, promovidos por la entidad: 3 años
- **Eliminación de los requisitos** de diversificación (se suprime el tener al menos 3 inmuebles en su activo y que ninguno de ellos represente más del 40% del activo de la entidad)
- **Flexibilización de los requisitos** para la admisión a cotización en mercado regulado: capital en circulación mínimo del 15% y mínimo de 50 accionistas
- **Reducción del capital social** mínimo: 5 millones de euros
- **Reducción de las obligaciones** de distribución de beneficios: 50% de los beneficios que no deriven de los dividendos
- **Eliminación del requisito** de financiación ajena inferior al 70% del activo

# Anteproyecto de Ley: Medidas

## Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (II)

### Simplificación del Régimen Fiscal Especial

#### Situación actual

- Las sociedades tributan en función de los dividendos distribuidos
- Rentas exentas que proceden de viviendas arrendadas: 20%
- Existen determinadas rentas que tributan al tipo general

#### Medidas

- La sociedad pasa a tributar en función del resultado del ejercicio en el Impuesto de Sociedades, como cualquier otra sociedad
- Se incrementan las rentas exentas que proceden de viviendas arrendadas del 20 al 25%, cuando más del 50% del activo de la entidad está constituido por viviendas
- El tipo de gravamen de todas las rentas se fija en el 19%

## Medidas relacionadas con el mercado inmobiliario

### Incentivación de la adquisición de activos inmobiliarios

- Con la finalidad de dinamizar el mercado inmobiliario, se va a establecer una **exención del 50%** de las rentas derivadas de la transmisión de inmuebles urbanos que sean adquiridos hasta el 31 de diciembre de 2012, siempre que no exista vinculación entre las partes
- Dicha exención, que se aplicará en el ejercicio en que se produzca la transmisión, será aplicable en el **IRPF**, en el **Impuesto sobre la Renta de no Residentes** y en el **Impuesto sobre Sociedades**

