



Consejo de Ministros

## El Gobierno aprueba una norma para dinamizar el mercado del alquiler en España

- Se podrá aplicar al pago de la renta las mejoras o reformas acordadas y realizadas por el inquilino
- El inquilino podrá desistir del contrato de arrendamiento siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de un mes
- Se incentiva la creación de sociedades dedicadas a la inversión para el alquiler

Madrid, 24 de agosto de 2012 (Ministerio de Fomento).

El Consejo de Ministros ha aprobado hoy un Proyecto de Ley para dinamizar el Mercado de Alquiler de Viviendas en España mediante su flexibilización, con una reducción de los plazos de duración del contrato, la mejora de la seguridad jurídica y una serie de medidas de carácter fiscal.

El texto ha incluido una serie de modificaciones con respecto al presentado al Consejo de Ministros el pasado 11 de mayo tras pasar por los órganos consultivos y el periodo de información pública.

Entre las novedades figura la posibilidad de que se aplique al pago de la renta las mejoras o reformas acordadas y realizadas por el inquilino.

### Situación actual

El análisis de la situación actual revela que el mercado del alquiler en España no constituye hoy una alternativa eficaz al mercado de la propiedad.



Según datos de Eurostat, el 17% de la población reside en una casa en alquiler frente al 83% que lo hace en una vivienda en propiedad, lo que nos sitúa como el país con el menor parque de viviendas en alquiler de toda la Unión Europea, mientras que existe un parque de más de 3 millones de viviendas vacías que podrían dedicarse al alquiler.

Por este motivo, resulta necesario reformar aquellos elementos del marco jurídico y fiscal actual que impiden un funcionamiento dinámico del mercado de vivienda de alquiler.

### **Flexibilización del mercado del alquiler**

Para conseguir este objetivo, la reforma incide sobre los siguientes aspectos:

- Se refuerza la libertad de pactos y se da prioridad a la voluntad de las partes. Así, se podrá renunciar al derecho de adquisición preferente, se podrá pactar la actualización de la renta o que las mejoras que realice el inquilino se apliquen al pago de la renta.
- La duración del arrendamiento será la expresamente pactada por las partes sin perjuicio de que, con objeto de dinamizar el mercado del alquiler y dotarlo de mayor flexibilidad, se reduce de 5 años a 3 la prórroga obligatoria y de 3 a 1 la duración de la prórroga tácita, de forma que propietarios e inquilinos puedan adaptarse con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales.
- La posibilidad de que el arrendador pueda recuperar su inmueble en cualquier momento: siempre que hubiera transcurrido al menos el primer año de duración del contrato, pero sólo cuando se den las condiciones legalmente requeridas para ello, sin necesidad de que esta opción haya tenido que estar expresamente prevista a la firma del contrato.
- El inquilino podrá desistir del contrato de arrendamiento siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de un mes.



- Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento deba el arrendatario indemnizar al propietario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.

### **Mejora de la seguridad jurídica**

Por otro lado, con objeto de dotar a los arrendamientos de la seguridad jurídica que proporciona el Registro de la Propiedad, se prevé que el arrendamiento de viviendas pueda ser inscrito en el registro y eso garantice la posición del inquilino, cuyo contrato deberá ser respetado en todo caso si se produce la venta de la vivienda. La inscripción en el registro será voluntaria.

### **Mejora de la regulación del proceso de desahucio**

El actual procedimiento de desahucio por impago de la renta es lento y complejo. Además constituye una de las causas por las que los propietarios no destinan al alquiler buena parte de las viviendas vacías.

Para agilizar este procedimiento se reforma la Ley de Enjuiciamiento Civil de manera que cuando se presente una demanda de desahucio por falta de pago se requerirá al demandado para que en diez días proceda al pago o alegue las razones que justifiquen el impago. Si el demandado no comparece, no paga o no justifica el impago, el juez dictará auto terminando el juicio y procederá al desahucio para lo que será suficiente con la presencia de un funcionario del juzgado.

En todo caso, el inquilino podrá justificar las causas que han provocado el impago y el juez las tomará en consideración para adoptar la decisión más adecuada a los intereses de ambas partes.

### **Medidas de carácter fiscal**

Se adoptan una serie de medidas en el ámbito fiscal que incentivan el mercado del alquiler:

- En el Impuesto de Sociedades se flexibilizan los criterios que permiten aplicar una deducción del 85 por ciento sobre las rentas de los alquileres: las sociedades deberán tener un



# Nota de prensa

mínimo de 8 viviendas (antes 10) y deberán permanecer arrendadas durante 3 años (antes 7).

- Se mejora el régimen jurídico y fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI):
  - ✓ Los inmuebles en arrendamiento deberán mantenerse durante 3 años (antes 7)
  - ✓ No será necesario un número mínimo de viviendas (antes 3)
  - ✓ El capital social mínimo será de 5 millones de euros (antes 15)
  - ✓ Los beneficios distribuibles serán el 80% de los obtenidos (antes el 90%)
  - ✓ Se suprimen los requisitos del número mínimo de accionistas (antes 100), capital mínimo en circulación (antes 25%) y financiación ajena (antes inferior al 70% del activo)
  - ✓ Se podrá cotizar en mercados regulados o sistemas multilaterales de cotización
  - ✓ Las SOCIMI no tendrán fiscalidad, sino que el pago de impuestos lo efectuarán los accionistas por la percepción de los dividendos (19%)
- Por último, se modifica la configuración del Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes, dejando sujetas a dicho gravamen exclusivamente las entidades residentes en un país o territorio que tenga la consideración de paraíso fiscal.