

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

Anteproyecto de Ley: Medidas

Medidas Fiscales (II)

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 entre el 11 de mayo y 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**

