

Publicada la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda: ¿Cómo le puede afectar?

Se ha aprobado la nueva Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda que busca garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada. La ley modifica varias leyes relacionadas con el alquiler de viviendas, siendo algunas de las principales novedades, las siguientes:

1. Se define “gran tenedor de vivienda” como una persona o entidad que posee más de 10 propiedades o más de 1,500 m² de superficie destinada a viviendas, excluyendo garajes y trasteros. En algunas áreas con mercado de alquiler tenso, las Comunidades Autónomas pueden reducir este número a 5 propiedades. Recordando, a estos efectos, que computan todas las viviendas, incluida la propia vivienda o segunda residencia.

2. Se establece la posibilidad de declarar “zonas de mercado tenso de alquiler” mediante un proceso que tomará algún tiempo en implementarse.

3. Respecto a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual:

- Los inquilinos tienen derecho a una prórroga adicional de 1 año en contratos con grandes tenedores de vivienda, previa acreditación de su vulnerabilidad social y económica.
- En zonas de mercado declaradas por la administración como Mercado Tenso de Alquiler, los inquilinos tienen derecho a una prórroga adicional de 3 años sin necesidad de acreditar ninguna circunstancia.

4. En cuanto a las rentas en nuevos contratos de alquiler de vivienda habitual:

- En zonas no tensionadas, la renta se pacta libremente.
- En zonas tensionadas, la renta no puede exceder la del último contrato de alquiler vigente durante los últimos 5 años.
- Los propietarios que no sean grandes tenedores pueden aumentar la renta en un 10% en ciertos casos, como rehabilitaciones o mejoras de eficiencia energética.
- Para los grandes tenedores de vivienda en zonas tensionadas, la renta no puede superar el nuevo Índice de Referencia de Precios de Alquiler.

5. Los gastos y honorarios para formalizar contratos de arrendamiento serán responsabilidad del arrendador.

6. Se establecen límites para la actualización anual de la renta de alquiler, y se crearán nuevos índices de referencia.

- Durante el año 2023, sigue el límite de actualización vigente, aplicando el porcentaje que resulte del Índice de Garantía de Competitividad, con un máximo del 2%
- Durante el año 2024, el límite máximo de actualización será del 3%
- A partir del 01.01.2025, el Instituto Nacional de Estadística creará un nuevo índice de Revisión para la actualización anual de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

7. Se modifican los procedimientos judiciales de desahucio, con plazos de espera y suspensiones para verificar la vulnerabilidad económica de los demandados.

8. Se introducen incentivos fiscales en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF) para promover el arrendamiento de vivienda habitual.

