



C I R C U L A R 2 4 / 2 0 1 8

MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

Oviedo, 27 de diciembre de 2018

Muy señores nuestros:

Se ha publicado en el BOE de 18 de diciembre de 2018, el *Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, que contempla un conjunto de medidas de carácter urgente para mejorar el acceso a la vivienda y favorecer el alquiler asequible, y que introduce modificaciones de carácter fiscal.

Como de costumbre, quedamos a su disposición para cualquier aclaración al respecto.

Reciban un cordial saludo.

MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

Se ha publicado en el BOE de 18 de diciembre de 2018, el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre. de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que contempla un conjunto de medidas de carácter urgente para mejorar el acceso a la vivienda y favorecer el alquiler asequible.

La nueva norma comprende modificaciones en cinco normas: la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley sobre Propiedad Horizontal, la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El Real Decreto-ley ha venido precedido por las actuaciones realizadas por un Grupo de Trabajo interministerial constituido por acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, y presidido por el secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, que ha venido trabajando para afrontar los problemas de la vivienda y, en particular, del mercado del alquiler, para hacer frente al incremento de los precios y la escasez de oferta a precios asequibles.

Las medidas que contempla el Real Decreto-ley son las siguientes:

MEDIDAS FISCALES

Estas medidas entran en vigor el día 19 de diciembre de 2018, salvo lo establecido para la disposición adicional decimosexta de la LHL, que tendrá efectos a partir de 1 de enero de 2019.

1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Se establece la exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la suscripción de contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente.

Se añade un apartado 26 en el artículo 45.I.B) del Texto Refundido del ITP y AJD , aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, con la siguiente redacción: «26. Los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente a los que se refiere el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.»

2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Se modifica la regulación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles contenida en el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, incorporando las siguientes medidas:

1. Se exceptúa de la obligación de repercutir el impuesto al arrendatario cuando el arrendador sea un ente público en los supuestos de alquiler de inmueble de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica.
2. Se modifica la regulación del recargo previsto para los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente, mediante su remisión a la correspondiente normativa sectorial de vivienda, autonómica o estatal, con rango de ley, al objeto de que pueda ser aplicado por los ayuntamientos mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal.
3. Se crea una bonificación potestativa de hasta el 95% para los inmuebles destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica.

OTRAS MEDIDAS

En Consejo de Ministros del día 14 de diciembre de 2018, se anunciaba la aprobación del presente Real Decreto-ley avanzando que se contemplan en él las siguientes medidas:

1. Regulación de los contratos de alquiler.

Se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU), introduciendo las siguientes modificaciones que afectan a los contratos del alquiler:

1. Se amplía el plazo de prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento de vivienda de 3 a 5 años (o 7 años si el arrendador es persona jurídica). Es decir, aumenta el plazo legal mínimo en el que el inquilino puede permanecer en la vivienda arrendada.
2. Se amplía el plazo de prórroga tácita de 1 a 3 años. Se trata del plazo temporal por el que se amplía el contrato una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria, en el caso de que el arrendador o el arrendatario no manifiesten su voluntad de no renovarlo.
3. Se limitan las garantías adicionales a la fianza, hasta un máximo de dos mensualidades, salvo que se trate de contratos de larga duración. De esta forma, se limita la carga económica que en ocasiones genera al inquilino la firma de un nuevo contrato, a través de un aval o depósito bancario que se suma a la cuantía de la fianza.
4. Se facilita la adopción de acuerdos entre el propietario y el inquilino para la renovación o mejora de la vivienda en el transcurso de un mismo contrato de arrendamiento.
5. Se establece que los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato correrán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica (una sociedad o empresa), salvo aquellos gastos en los que se haya incurrido por iniciativa directa del arrendatario.
6. Se mejora y aclara la remisión de los contratos de alquiler turístico de vivienda a la normativa sectorial turística que resulte aplicable.

2. Comunidades de propietarios ante el fenómeno del alquiler turístico de viviendas.

Se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, para habilitar la posibilidad de que, por mayoría cualificada de tres quintas partes de los propietarios, en las comunidades de vecinos puedan adoptarse acuerdos que limiten o condicionen el ejercicio de la actividad del alquiler turístico de vivienda, para, de esta forma, favorecer la convivencia en los edificios de viviendas.

3. Hogares vulnerables y desahucio de vivienda.

A través de una modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se reforma el procedimiento de desahucio de vivienda, para ofrecer más protección a los hogares vulnerables, mejorando la coordinación entre los órganos judiciales y los servicios sociales competentes y facilitar la adopción de medidas para atender los casos de las familias de menor capacidad económica, vulnerabilidad social o con mayores cargas familiares, a través del establecimiento de unos trámites y plazos que ofrecen mayor seguridad jurídica tanto a inquilinos como a propietarios.

4. Accesibilidad universal.

Con objeto de estimular la realización de obras de adaptación o mejora de la accesibilidad, se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal para aumentar, en un plazo de tres años, al 10 por ciento el fondo de reserva de las comunidades de propietarios, y establecer la posibilidad de que se destine a la realización de obras en materia de accesibilidad, en un contexto demográfico, en el que cada vez hay más personas en situación de movilidad reducida que encuentran gravemente limitados sus derechos por la existencia de barreras físicas en sus edificios.

Asimismo, se establece la obligatoriedad de las obras de accesibilidad establecidas legalmente cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75 por ciento del importe de las mismas.

5. Medidas de estímulo de la oferta y próximas iniciativas.

La aprobación de este Real Decreto-Ley de medidas urgentes constituye el primer resultado del Grupo de Trabajo Interministerial en el que han participado representantes de ocho Departamentos Ministeriales (Fomento; Justicia; Hacienda; Economía y Empresa; Industria, Comercio y Turismo; Política Territorial y Función Pública; Sanidad, Consumo y Bienestar Social; y, Transición Ecológica) junto con el Departamento de Asuntos Económicos de Presidencia del Gobierno, con el objetivo de programar un amplio conjunto de medidas que de forma particular permita aumentar la oferta de viviendas de alquiler, y poner en marcha una reorientación de la política de vivienda a nivel estatal, aunque el desarrollo y la ejecución de la misma corresponda a las comunidades autónomas y a los ayuntamientos.

En este marco, en el Consejo de Ministros del día 14 de diciembre de 2018, se anunciaba también que en los próximos meses se impulsarán nuevas medidas que afronten desde una perspectiva a medio plazo, los aspectos estructurales que pueden incidir en un aumento de la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles y en el fomento de la actividad de los distintos operadores y agentes públicos y privados del sector.

De esta forma, se pueden destacar las siguientes iniciativas y líneas de actuación que tienen ya un avanzado grado de desarrollo y que servirán para completar la reforma integral en materia de vivienda:

1. Aprobación de un Real Decreto-Ley de medidas administrativas y procesales para reforzar la seguridad jurídica en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística.
2. Tramitación de una Ley estatal de Vivienda que, garantizará el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda en todo el Estado, configurándola como servicio público e impidiendo por Ley la enajenación del parque público de vivienda a fondos de inversión.
3. Favorecer la actividad de los promotores de vivienda social, posibilitando el destino de los remanentes de tesorería municipal a inversiones financieramente sostenibles, entre las que se incluya específicamente la construcción y rehabilitación de vivienda.
4. Plan 20.000 viviendas. A desarrollar a lo largo de un plazo de 4-6 años, estarán destinadas de forma indefinida al alquiler o a la cesión en uso

con rentas y precio limitados, en aquellas localizaciones que cuenten con una demanda acreditada y en las que el precio del alquiler se ha incrementado considerablemente.

5. Medidas estructurales para favorecer la actividad y la oferta. En el propio Real Decreto-ley se encomienda al Ministerio de Fomento la adopción de una serie de medidas para dinamizar la oferta de vivienda en alquiler. Se analizarán diferentes medidas específicas para agilizar los trámites de concesión de licencias y reducir la carga administrativa en la promoción inmobiliaria y la actividad de la construcción, evaluando cuestiones como la dotación de medios materiales y recursos humanos para asegurar la eficiencia de las oficinas responsables a nivel local, la racionalización de trámites, la administración o servicios electrónicos y la adecuación del marco normativo y legislativo.

Para el desarrollo de todas estas medidas, se avanzará en materia de colaboración y cooperación por parte del Estado con las Administraciones territoriales que ejercen las competencias en estas materias: comunidades autónomas y ayuntamientos

