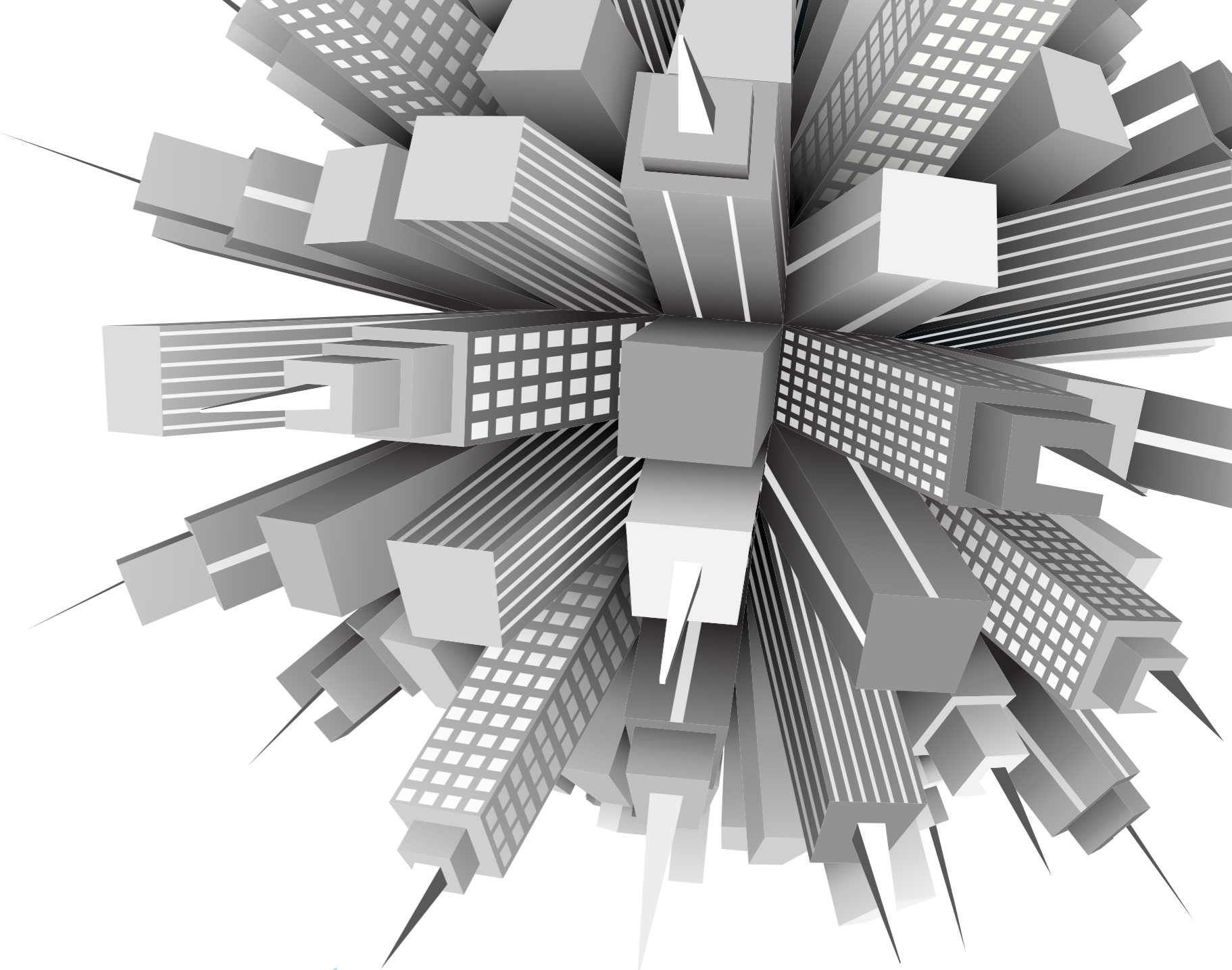


Ley de la Vivienda



GRAN TENEDOR

Persona física o jurídica **propietarias** de

10 o más **VIVIENDAS**

Propietarios en **zonas tensionadas** de

5 o más **INMUEBLES**

¿Qué tipos de viviendas se incluyen para considerarse grandes tenedores?

Todos los «**inmuebles urbanos de uso residencial**»: todas aquellas viviendas cuyo uso es vivir en ellas (con cédula de habitabilidad) que se encuentren en ciudades o pueblos.

Se **excluyen** otro tipo de inmuebles como **garajes, trasteros o locales**, ya que estos últimos sí que son «inmuebles urbanos», pero no de «uso residencial».



CONTROL DE PRECIOS EN ZONAS TENSIONADAS

ZONA TENSIONADA

Se **reduce el umbral** para ser considerada **zona tensionada**, basta con cumplir una de dos condiciones

CONTROL MÁS ESTRICTO



Sobre los **precios en las zonas tensionadas**, estableciendo topes basados

PEQUEÑOS PROPIETARIOS La renta anterior

GRANDES TENEDORES El índice de contención de precios

Se aplicarán límites del índice de referencia de precios a las nuevas viviendas que no hayan estado alquiladas en los últimos cinco años.

Precio de los nuevos contratos de alquiler

GRAN TENEDOR

La subida del precio anual del alquiler (en zona tensionada o no), no podrá ser superior a:

- 2023: límite máximo del 2%
- 2024: límite máximo del 3%
- 2025: límite máximo un nuevo índice todavía por definir

NUEVOS CONTRATOS DE ALQUILER

Zona tensionada: el precio **no podrá ser superior al alquiler del contrato anterior más un porcentaje**, aun que este índice no está detallado todavía, por lo que no podremos saber cuánto aumentará el precio.

Zona **NO** tensionada: **podrá elegir el precio del alquiler** que crea adecuado.

SI LA VIVIENDA NUNCA HA ESTADO EN ALQUILER

o no lo ha estado durante los últimos 5 años

El **precio** de ese alquiler «**no podrá exceder** del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, cuya aplicación se define a través de una nueva disposición transitoria que se introduce en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.»



GASTOS A CARGO DEL PROPIETARIO

LOS GASTOS Y HONORARIOS

Inmobiliarios derivados del alquiler de un inmueble serán **responsabilidad exclusiva del propietario**.

PROHIBIDO AUMENTAR LAS RENTAS

Mediante la **inclusión de nuevos gastos** que obliguen a los inquilinos a pagar gastos de comunidad, tasas de basura o cualquier otro gasto no atribuible al inquilino, **que no hayan sido acordados previamente**.



POSIBLE SUBIDA DEL PRECIO DEL ALQUILER DE HASTA UN 10%

CUANDO

1 La vivienda se ha rehabilitado **2** últimos para mejorar la eficiencia energética y/o mejorar la accesibilidad del inmueble **30%**

2 El plazo indicado en el contrato sea de **10 años** o se permita al arrendatario prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.



NUEVOS CONTRATOS DE ALQUILER

ZONA TENSIONADA

El precio del alquiler **no podrá ser superior al alquiler del contrato anterior más un porcentaje**

- 2023: límite máximo del 2%
- 2024: límite máximo del 3%
- 2025: límite máximo un nuevo índice todavía por definir

ZONA NO TENSIONADA

Se podrá elegir el precio del alquiler que se crea adecuado.



DESAHUCIOS DE CASAS OCUPADAS

SE PROHÍBEN

Aquellos sin fecha y hora determinada.

PRÓRROGAS

Se incluyen nuevas prórrogas de los procedimientos de lanzamiento, con aplazamientos de más de dos años.

SISTEMA ARBITRAJE

Para fomentar acuerdos entre arrendadores y arrendatarios en situaciones de vulnerabilidad y, si no hay acuerdo, se concederá un tiempo para que los servicios sociales puedan ofrecer soluciones habitacionales.

PRÓRROGA EXTRAORDINARIA

De un año para los contratos de alquiler en casos de vulnerabilidad social o económica debidamente acreditada.

PRÓRROGA EXTRAORDINARIA

Se rechazarán las demandas de grandes tenedores que intenten recuperar una vivienda ocupada por una persona económicamente vulnerable, siempre y cuando no se haya llevado a cabo un proceso de conciliación o mediación previa entre el propietario y el inquilino.



INCENTIVOS FISCALES

El **descuento** actual del **60%** en los rendimientos netos del alquiler en el IRPF **se reducirá** en un **10%** pasando al **50%** se disminuirá la **bonificación** para todos los arrendadores.

Los propietarios que **alquilan en zonas tensionadas** (solo aplicable a personas físicas), pueden obtener una bonificación de hasta el **90%** si reducen la renta en un **5%** o más.

Habrà una deducción del **70%** para el primer alquiler de una vivienda a inquilinos entre **18 y 35 años** administraciones públicas o entidades sin fines de lucro.

Se establece una deducción del **60%** para viviendas que hayan sido rehabilitadas en los **2 años** anteriores a la fecha del contrato de arrendamiento.

