

---

 Pluslegal

GUÍA SOBRE LA  
**LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

Ley 12/2023, de 24 de mayo

---



# Introducción

Tras la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, sobre el Derecho a la Vivienda, España se va a dividir en dos áreas: zonas tensionadas y zonas no tensionadas.

Para la determinación de estas zonas tienen competencia las Comunidades Autónomas, que deberán determinar cuáles son las zonas tensionadas y cuáles no. Una vez que se haya llevado a cabo la declaración, el mantenimiento de esta situación en la zona declarada tensionada durará 3 años, pudiéndose prorrogar por anualidades.

Existen dos criterios para determinar las zonas tensionadas, siendo suficiente con que se cumpla uno de estos:

- Que el precio de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos de una unidad familiar, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- O que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado, en los cinco años anteriores, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

Una vez que las CCAA determinen las zonas tensionadas, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, tiene que aprobar una resolución trimestral en la que se recojan cuáles son estas áreas. Hasta que se publique este dictamen las zonas no tendrán esta consideración.

# Determinación de la renta en el contrato de arrendamiento

Dividimos 4 formas de determinar la renta





# 1. ZONAS NO TENSIONADAS

En estas zonas la determinación de la renta será libre pacto de partes.

Del mismo modo en estas zonas se mantiene la consideración de gran tenedor como propietarios de 10 o más inmuebles.

# 2. ZONAS TENSIONADAS

En estas zonas los precios estarán controlados.

Los grandes tenedores serán los propietarios que dispongan de 5 o más viviendas, en la misma zona tensionada.

# ¿Cómo se determina la renta en estas zonas?

## Existen 4 supuestos:

**1.- Pequeños tenedores que han tenido un contrato en los 5 años anteriores.** En este caso la renta del nuevo contrato está vinculada a la renta anterior más el último índice de actualización anual que se aplicó en el contrato anterior.

No se podrán repercutir gastos asociados a la renta si no estaban contemplados en el último contrato.

En los casos en los que si había un contrato anterior, podrá aplicarse un incremento del 10% de la renta si se cumple alguno de los siguientes requisitos:

**A)** Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

**B)** Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30%, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

**C)** Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

**D)** Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

De cara a la aplicación del índice actualizador correcto os facilitamos cuadro explicativo con los diferentes índices de actualización según las sucesivas reformas de la Ley:

AÑO	ACTUALIZACIÓN
Hasta 31/03/2015	Contrato o IPC
Desde 01/04/2015 al 30/03/2022	Contrato o IGC
Desde el 31/03/2022 al 26/05/2023	Gran tenedor (10 o +): Máximo 2% Pequeño tenedor: Acuerdo o 2%
Desde el 26/05/2023 al 31/12/2023	Gran tenedor en zona tensionada (5 o más): máximo 2% Gran tenedor en zona no tensionada (10 o más): máximo 2% Pequeño tenedor: acuerdo o 2%
Desde el 01/01/2024 al 31/12/2024	Gran tenedor en zona tensionada (5 o más): máximo 2% Gran tenedor en zona no tensionada (10 o más): máximo 2% Pequeño tenedor: acuerdo o 2%
Desde el 01/01/2025	Nuevo Índice

## 2.- Grandes tenedores:

**2.1 Los grandes tenedores aplicarán índice de referencia y se podrán repercutir gastos asimilados a la renta.** (Hay excepción a esta regla, que se explica en el apartado siguiente.)

**2.2. El precio máximo para grandes tenedores vendrá determinado por el índice de referencia,** salvo que la suma de la renta del contrato anterior más actualización anual anterior +10% de supuestos especiales sea inferior al índice de referencia.

Si la renta obtenida de esta suma es menor que el índice, deberá aplicarse el contrato. Si tras esta regla se aplica la renta del contrato anterior, no se podrán repercutir gastos asociados a la renta si no estaban contemplados en el último contrato.

**3.- Pequeños tenedores que no tenían un contrato anterior:** para la determinación de la renta se aplica índice de referencia.

# ¿Se puede determinar que una zona es tensionada y aun no existan índices de referencia?

Si, puede pasar. En ese caso mientras no entre en vigor el índice de referencia para la determinación de la renta se aplicará exclusivamente el supuesto de:

1. Pequeños tenedores que han tenido un contrato en los 5 años anteriores.

2. Grandes tenedores que si han tenido un contrato anterior.





# Prórrogas de los contratos

- **Para los contratos que ya están firmados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley:** la prórroga sigue aplicándose conforme a LAU anterior a la Ley. Sumándole 6 meses de prórroga extraordinaria para contratos que finalicen antes del 30 de junio de 2023.
- **Para todos los contratos que se firmen con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley y se encuentren en zona no tensionada:**

Las prórrogas serán de 5/7 + 3. El inquilino podrá pedir un año más si acredita situación de vulnerabilidad económica, si el arrendador es gran tenedor deberá aceptarlo obligatoriamente.

Este tipo de contrato será, por tanto:

- ✓ 5+3+1 si se ha solicitado prórroga extraordinaria y eres gran tenedor y estás en zona no tensionada.
- ✓ 5+3+tácita reconducción si no se ha solicitado prórroga extraordinaria o si el propietario es un pequeño tenedor en zona no tensionada.

(\*No será obligatorio aceptar la prórroga si las partes suscriben un contrato nuevo.)

- **Contratos firmados con posterioridad a la ley y la vivienda se encuentra en zonas tensionadas:**

Las prórrogas serán de 5/7 + 3 + 3, obligatoria para pequeños y grandes tenedores. Salvo que:

- ✓ El propietario haya solicitado recuperar para uso propio.
- ✓ Haya acuerdo de partes.
- ✓ Se haya firmado un nuevo contrato acorde a esta Ley.

# Actualización de la renta





### **Durante 2023:**

Para contratos que se tengan que actualizar en este año:

- Grandes tenedores: Límite del 2% IGC
- Para pequeños tenedores: acuerdo de partes o 2 % IGC.

Esta actualización no está limitada en periodo de tácita reconducción, periodo durante el que podrá aplicarse lo estipulado en el contrato.

### **Durante 2024:**

- Grandes tenedores: se podrá pactar hasta un máximo del 3% sobre la renta fijada en el contrato.
- Pequeños tenedores: pacto de partes que puede superar el 3% y si no hay pacto el 3% de la renta anterior.

### **Durante 2025:**

Se aprobará un Índice nuevo por el INE.

# Información mínima en los contratos de arrendamiento

---

## Prefirma de los contratos los inquilinos puedes requerir información de la vivienda que deberá exhibirse mediante:

- Nota Simple
- Información catastral
- Cédula de habitabilidad
- Certificado de Eficiencia Energética
- Si hay amianto u otras sustancias nocivas para la salud en el inmueble y se conoce, se debe informar.

**En las zonas declaradas tensionadas es obligatorio** que el propietario o el agente inmobiliario pongan en el contrato, así como que informen al arrendatario, de manera previa a la formalización del contrato arrendamiento, de:

- Que la vivienda se encuentra en una zona tensionada, con anterioridad a la formalización del arrendamiento y en todo caso en el documento del contrato.

- La cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda.

- El valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.



# Viviendas de protección oficial

Se pueden aplicar gastos. Y seguimos aplicando tablas para la determinación de la renta.



# Gastos de gestión inmobiliaria y formalización de contrato

Desde la entrada en vigor de la Ley correrán a cargo del arrendador.

# Incentivos fiscales



Con efectos para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de la Ley, se introducen las siguientes reducciones del rendimiento neto positivo aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda:

- **90 %**, en zona tensionada, si el nuevo contrato minorra la renta de alquiler más de un 5 % respecto a la última renta del contrato anterior.

- **70 %** cuando sea primer arrendamiento en zona tensionada y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años, o cuando el arrendatario sea una administración pública o entidad sin ánimo de lucro, con determinadas condiciones.

- **60 %** cuando la vivienda hubiese sido objeto de una actuación de rehabilitación en los dos años anteriores a la celebración contrato arrendamiento.

- **50 %** en el resto de los casos.

Aunque entre en vigencia inmediatamente, los efectos fiscales empezarán a tener efecto a partir del 1 de enero de 2024 (disposición final novena).

# Medidas de aplicación inmediata tras la entrada en vigor de la ley

- Imposibilidad de cobrar gastos de gestión inmobiliaria.
- Información mínima en los contratos de arrendamiento.
- Prórrogas de los contratos para los contratos que se firmen tras la entrada en vigor de la Ley.
- Incentivos fiscales.





## ¿Tienes dudas?

Contamos con más de **15 años** de experiencia y nuestro equipo de **profesionales especializados en Derecho inmobiliario** puede resolver tus dudas y revisar tu contrato para comprobar si se ajusta a la nueva legislación.

Formúlanos tus dudas a **[info@pluslegal.es](mailto:info@pluslegal.es)** o, si lo prefieres, puedes ponerte en contacto con nosotros en el **91 278 14 53**.

---