

Así serán las nuevas reducciones en el IRPF de los arrendamientos de vivienda



Mayo 2023

¿Hablamos?

Lucía Coto González
Directora en el área de
Grandes Patrimonios y
Empresa Familiar en
PwC Tax & Legal
lucia.coto.gonzalez@pwc.com

Fernando Romero García
Fiscalista en el área de
Grandes Patrimonios y
Empresa Familiar en
PwC Tax & Legal
fernando.romero.garcia@pwc.com

El pasado jueves 25 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Entre otras medidas de carácter fiscal, se recoge una modificación de los porcentajes de reducción del rendimiento neto positivo derivado del alquiler de bienes inmuebles destinados a vivienda.

Cabe recordar que el artículo 23 de la Ley de IRPF en su redacción actualmente vigente establece una reducción del 60% aplicable sobre dicho rendimiento cualquiera que sea la edad del arrendatario y sin que se establezca ningún requisito adicional.

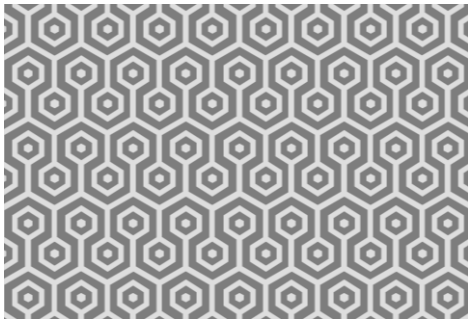
Pues bien, a partir del 1 de enero de 2024 esta reducción quedará sustituida por las siguientes:

- i. Una **reducción del 90%**, aplicable cuando se den los siguientes requisitos de manera cumulativa:
 1. Que se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, y
 2. Que el precio del alquiler acordado en dicho contrato fuera inferior en más de un 5% respecto de la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

- ii. Una **reducción del 70%**, aplicable cuando, no cumpliéndose los requisitos anteriores, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:
 - a. Que el arrendador hubiera alquilado por primera vez la vivienda que se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre los 18 y los 35 años.
 - b. Que el arrendatario sea una Administración Pública o una entidad sin ánimo de lucro, que destine la vivienda al alquiler social o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.
- iii. Una **reducción del 60%**, aplicable cuando, no cumpliéndose los requisitos anteriores, se trate de una vivienda que hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación finalizada en los dos años anteriores a la fecha de celebración del contrato.
- iv. Una **reducción del 50%** en cualquier otro caso.



Se recoge una modificación de los porcentajes de reducción del rendimiento neto positivo derivado del alquiler de bienes inmuebles destinados a vivienda”.



La propia Ley de vivienda enuncia las circunstancias que dan lugar a la existencia de un mercado residencial tensionado, aunque es preciso tener en cuenta que tal declaración será competencia de cada Comunidad Autónoma conforme a su normativa específica.

A este respecto, el Partido Popular ha hecho público en repetidas ocasiones que no tiene intención de adoptar dicha declaración en los territorios en que gobierne. Estas declaraciones cobran especial relevancia tras el resultado de las elecciones autonómicas celebradas este domingo 28 de mayo, máxime si se tiene en cuenta que gran parte de las ciudades susceptibles de albergar zonas de mercado residencial tensionado, como Madrid o Valencia, tendrán gobiernos de dicho signo político.

Por tanto, en relación con el impacto real de la modificación normativa será preciso distinguir entre aquellas Comunidades en las que se proceda a la declaración de zona de mercado residencial tensionado y aquellos otros territorios donde dicha declaración no tenga lugar.

En aquellos territorios en que se adopte la declaración de zona de mercado residencial tensionado se podrán aplicar reducciones incrementadas del 90% y 70%, aunque los requisitos para ello son especialmente restrictivos e implican una limitación a la libre fijación y aumento de la renta del alquiler de los inmuebles.

Por otro lado, la reducción 60% quedará limitada a supuestos de rehabilitación de viviendas, por lo que en muchos casos la reducción general será del 50% y ello siempre que en las zonas tensionadas se cumplan con dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (“LAU”) que, nuevamente, establece limitaciones al incremento de la renta.

Así, con base en la nueva redacción dada al artículo 23 de la Ley de IRPF, en el supuesto en el que no se respetaran las

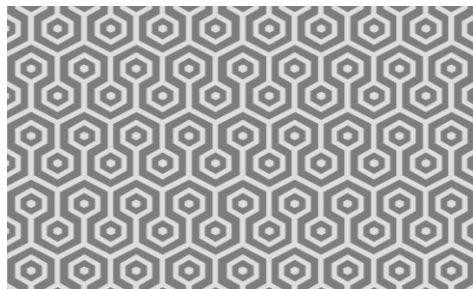
limitaciones reguladas en el citado artículo 17, apartado 6, de la LAU no resultará de aplicación reducción alguna, frente a la situación existente hasta la fecha en la que únicamente se exigía que el alquiler se destinara a su uso como vivienda.

En el caso de arrendamientos de viviendas en zonas donde la autoridad autonómica competente no declare la existencia de zonas de mercado residencial tensionado, como previsiblemente sucederá en aquellas Comunidades Autónomas gobernada por el Partido Popular, los arrendadores no podrán acceder a las reducciones incrementadas del 90% y del 70% (en este último caso, con la excepción de viviendas acogidas a programas públicos o calificaciones que establezcan limitaciones a la renta del alquiler). En efecto, tales reducciones presuponen la existencia de una previa declaración de zona tensionada, no dependiendo tal circunstancia del contribuyente sino de las Administraciones Públicas.

En otras palabras, en dichos territorios, la reducción general pasará del 60% al 50%, lo que supone una mayor carga tributaria para los arrendadores de viviendas. Por ello, resulta llamativo que la Administración tributaria haya trasladado este cambio normativo desde la vertiente de la aprobación de nuevos incentivos fiscales al alquiler de viviendas pues, en la práctica, los supuestos de aplicación de las reducciones incrementadas pueden ser escasos.

Además de lo anterior, se ha de prestar especial atención a la fecha de efectos de la modificación normativa.

Según la disposición final novena, la Ley 12/2023 entró en vigor el día después de su publicación en el BOE, esto es, el 26 de mayo. Ahora bien, la misma disposición final novena establece como excepción que las modificaciones relativas a la reducción del rendimiento neto del alquiler inmobiliario entrarán en vigor el 1 de enero de 2024.



La fecha de entrada en vigor tiene especial relevancia, por cuanto la Ley 12/2023 recoge un régimen transitorio según el cual los contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado con anterioridad a su entrada en vigor podrán seguir disfrutando de la reducción del 60% vigente hasta ahora.

Parece que la intención del legislador habría sido querer referenciar el régimen transitorio a aquellos contratos celebrados antes del 26 de mayo, día posterior al de la publicación de la Ley en el BOE.

Ahora bien, aunque redacción de la norma no es especialmente acertada, en la medida en que la modificación de los rendimientos derivados del alquiler no entrará en vigor hasta el 1 de enero de 2024, cabe sostener que todos los contratos celebrados hasta el 31 de

diciembre de 2023 quedarán amparados por el régimen transitorio pudiendo disfrutar de la reducción del 60% mientras continúen vigentes.

A pesar de las dudas interpretativas iniciales, esta interpretación ha sido avalada por la Agencia tributaria en una nota informativa publicada en el día de ayer.

No cabe descartar que, como ya ha ocurrido en ocasiones anteriores, la Administración tributaria realice revisiones generalizadas del porcentaje de reducción aplicado por los contribuyentes una vez entre en vigor la nueva regulación. Dada la complejidad de los distintos supuestos contemplados, los contribuyentes deberán prestar atención a esta cuestión de cara a cumplir adecuadamente con sus obligaciones tributarias.