

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda [BOE-A-2023-12203]

BENEFICIOS FISCALES EN EL IBI Y EN EL IRPF DESTINADOS A LA PROTECCIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA

La Constitución española reconoce, en su art. 47, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada e impone seguidamente a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho. Todo ello como proyección de su art. 9.2, lo que explica su ubicación sistemática en el capítulo III del título I de la norma fundamental, referido a los principios rectores de la política social y económica.

Por su objeto, el derecho constitucional a una vivienda digna así reconocido incide en el goce del contenido de otros derechos constitucionales, declarados incluso fundamentales, cuya incidencia e imbricación también se deduce de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y resalta en la doctrina del Tribunal Constitucional, que es receptiva de aquella. Todo lo cual modula tanto el derecho de propiedad como la libertad de empresa, cuando operan en el sector de la vivienda, desde el doble punto de vista de la función social que deben cumplir y del interés general, respectivamente (artículos 33.2, 38, 128.1 y 131.1 CE).

La vivienda resulta ser, así, un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas. Pero también, desde el punto de vista de su soporte físico, es un bien que acota un sector económico dedicado a su producción, puesta en el mercado y su gestión. De hecho, en el conjunto de la edificación urbana, la vivienda ocupa el 80 % del espacio construido y, como tal, es un factor determinante de la estructuración espacial. De ahí que la aprobación de la presente ley represente el cumplimiento del hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, relativo a la reforma CO2.R03 «Ley de Vivienda» recogido en el número 22 del anexo a la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, cuyo objetivo principal es la inclusión de acciones normativas estatales de apoyo al aumento de la oferta en el mercado inmobiliario de viviendas dignas.

En este sentido se incorporan en la disposición final segunda y tercera, respectivamente, dos medidas fiscales de apoyo al derecho a la vivienda: incentivos fiscales aplicables en el impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda y una modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).

- *Incentivos fiscales aplicables en el IRPF a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda*

La disposición final segunda recoge una serie de incentivos fiscales aplicables en el IRPF a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda. En particular, se

modifica el apartado 2 del art. 23 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, estableciendo una mejora de la regulación del IRFP para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la actual reducción del 60 % en el rendimiento neto del alquiler de vivienda, estableciendo que, en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción será del 50 %, que podrá incrementarse hasta el 90 %, en el caso de que se firmen nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en zonas de mercado residencial tensionado con una reducción de al menos un 5 % sobre el contrato anterior. Esta reducción podrá alcanzar el 70 % cuando se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas, o bien, se trate de vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la Administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler. Y podrá alcanzar una reducción del 60 % sobre el rendimiento neto cuando se hubiesen efectuado obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

– *Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el IBI*

A través de la disposición final tercera se modula el recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el IBI regulado en el art. 72 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la ley entre las que se encuentran, por ejemplo, el traslado temporal por razones laborales o de formación, el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de cuatro años de desocupación continuada, entre otros. Asimismo, se establece el incremento del recargo actualmente situado en el 50 % de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150 %, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal, con el objetivo de que tenga un mayor efecto en la optimización del uso del parque edificatorio residencial y refuerce el instrumento de los ayuntamientos para hacer frente a situaciones de vivienda desocupada a través de la fiscalidad. El recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha, juntamente con el acto administrativo por el que esta se declare.

Nora Libertad RODRÍGUEZ PEÑA
Profesora ayudante doctora
Área de Derecho Financiero y Tributario
Universidad de Salamanca
nrodriguezp@usal.es