



## SE MODIFICA LA REDUCCIÓN EN IRPF POR ALQUILER DE VIVIENDA

(Fuente: Asociación Española de Asesores Fiscales)

El 25 de mayo se publicó en el BOE la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en la que se regula el derecho a la vivienda y se busca el establecimiento de una regulación homogénea de los aspectos más esenciales de las políticas de vivienda.

Se modifica la reducción del **60 por 100** establecida el artículo 23.2 LIRPF aplicable a los rendimientos netos de capital inmobiliario derivados del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda. Con carácter general, **esta reducción se minorará hasta el 50 por ciento**. No obstante lo anterior, se introducen nuevos supuestos de reducción para los rendimientos obtenidos procedentes de **contratos celebrados a partir de la entrada en vigor de esta Ley**, quedando de la siguiente manera:

- i) 90 por 100: cuando se hubiera formalizado un nuevo contrato sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por 100 en relación con la última renta del anterior contrato.

A estos efectos, para la declaración como zona de mercado residencial tensionado se requiere una elaboración de memoria que justifique la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, lo que ocurre cuando se de alguna de estas circunstancias:

Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, 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. La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente cuando subsistan las condiciones.

- ii) 70 por 100: cuando no cumpliéndose los requisitos anteriores, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el Título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, 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) 60 por 100: cuando, no cumpliéndose los requisitos anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato.

- iv) 50 por 100: en cualquier otro caso.

Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Transportes, movilidad y Agenda urbana.

Esta modificación entrará en vigor el 1 de enero de 2024.

Por otra parte, se regula un **régimen transitorio** aplicable a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2024. En estos casos, **se mantiene la reducción del 60 de los rendimientos netos positivos** del capital inmobiliario que se venía aplicando (reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021).

