LA NOVA LLEI 12/2023, DE 24 DE MAIG, PER EL DRET A L'HABITATGE. ARRENDAMENTS URBANS D'HABITATGE.



ÍNDEX DE PRESENTACIÓ

*.- Canvis normatius a destacar

*.-Normativa que ja ha entrat en vigor

*.- Conceptes fonamentals:

1).- Gran Tenidor

2).- Zones de mercat residencial Tensionat

*.- Rendes de lloguer en contractes nous. Possibles repercussions i pagament despeses

*.- Actualitzacions de rendes de lloguer: Limitacions

*.- Pròrrogues dels contractes i règim dels contractes vigents

*.- IRPF: Reduccions fiscals en els rendiments dels arrendaments d'habitatge

*.- Mesures de transparència i informació en operacions de compravenda i arrendaments

*.- Desnonaments

CANVIS NORMATIUS A DESTACAR

CANVIS NORMATIUS

- Control de lloguers en àrees tensionades d'habitatges
- Límits a les revalorització de les rendes de lloguers
- Despeses de gestió i formalització dels contractes: arrendador
- Més requisits per interposar una demanda de desnonament
- Noves pròrrogues dels contractes
- Nova definició de Gran Tenidor
- Creació d'un nou Índex de preus de referencia
- Informació mínima en operacions arrendament i compravenda
- Recàrrecs a la quota de l'IBI si l'immoble es troba desocupat

CANVIS QUE JA HAN ENTRAT EN VIGOR(26 DE MAIG DE 2.023)

- Despeses de gestió immobiliària i formalització del contracte
- Informació mínima en les operacions de compravenda i arrendaments
- S'obre el termini per iniciar el procediment per declarar zones residencials tensionades
- Pròrroga extraordinària d'un any en determinats contractes
- Nous requisits per interposar determinades demandes de desnonament
- Manteniment de limitacions en les actualitzacions de les rendes de lloguer

CONCEPTES FONAMENTALS: GRAN TENIDOR I ZONES DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT

Concepte de Gran Tenidor:

Aquelles persones físiques o jurídiques que siguin titulars de més de 10 immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m2 d'ús residencial , amb exclusió, en tot cas, de garatges i trasters.

Aquesta definició podrà ser particularitzada i modificada per cada Comunitat Autònoma en la declaració d'entorns de mercat residencial tensionat, fins a aquells titulars de 5 o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en la mateixa Comunitat Autònoma.



CONCEPTES FONAMENTALS: GRAN TENIDOR I ZONES DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT

- Concepte de zones de mercat residencial tensionat:

Àmbits territorials en els que existeixi un especial risc d'oferta insuficient d'habitatge per a la població, en condicions que el facin assequible per el seu accés en el mercat.

- Les Administracions públiques competents en matèria d'habitatge podran declarar, d'acord amb els criteris de la seva normativa reguladora , zones de mercat residencial tensionat. La vigència de la declaració d'un àmbit territorial declarat com a zona residencial tensionat serà de tres anys, i es podrà prorrogar anualment, si subsisteixen les circumstàncies que van motivar la citada declaració i prèvia justificació de les mesures i accions públiques adoptades per revertir o millorar la situació.
- El procediment per declarar una àrea de mercat residencial tensionat comprendrà:
  - Un procediment preparatori
  - Un tràmit d'informació pública
  - La resolució del procediment de delimitació i
  - Una memòria justificativa
- Requisits per la declaració d'una àrea de mercat residencial tensionat:
  - O bé, que la càrrega mitja del cost de la hipoteca o del lloguer en el pressupost personal o de la Unitat de convivència, més les despeses i subministraments bàsics, superin el 30% dels ingressos mitjans de les llars.
  - O bé, que el preu de la compra o del lloguer de l'habitatge, hagi experimentat, en els 5 anys anteriors a la declaració, un percentatge de creixement acumulat, al menys, de 3 punts superior al percentatge de creixement acumulat de l'IPC de la Comunitat Autònoma.
- La Resolució de l'Administració haurà de ser recolzada pel MITMA (Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana) que aprovarà trimestralment una Resolució que reculli la relació de zones de mercat tensionat.

Rendes de lloguer en contractes nous. Repercussions i pagament de despeses - PART I-

SENSE DECLARACIÓ DE ZONA TENSIONADA: La renda serà la que lliurament pactin les parts

AMB DECLARACIÓ DE ZONES TENSIONADES:

A. **No Gran Tenidor: La renda del nou contracte no podrà ultrapassar la darrera renda del contracte d'habitatge habitual que hagués estat vigent en els darrers 5 anys al mateix habitatge, una vegada aplicada la clàusula d'actualització anual de la renda del contacte anterior. No es podran pactar en el contracte repercussions de despeses o quotes que no haguessin estat pactades al contracte anterior.**

Únicament es podrà incrementar, més enllà del que procedeixi de l'aplicació de la renda actualitzada de l'anterior contracte, en un percentatge màxim d'un 10% sobre la darrera renda del contracte d'arrendament vigent en els últims 5 anys, si s'acredita algun dels següents supòsits:

- **Quan a l'habitatge s'haguessin dut a terme actuacions de rehabilitació, d'acord amb el que preveu l'article 41 del Reglament de l'IRPF, que haguessin finalitzat en els darrers dos anys anteriors a la data del contracte d'arrendament.**
- **Quan, en els dos anys anteriors a la data de celebració del contracte d'arrendament, haguessin finalitzat actuacions de rehabilitació o millora de l'habitatge que haguessin comportat un estalvi d'energia primària no renovable del 30%. S'haurà d'acreditar mitjançant dos certificats d'eficiència energètica. Un anterior a les obres i un posterior.**
- **Quan, en els 2 anys anteriors a la celebració del contracte d'arrendament, haguessin finalitzat actuacions de millora de l'accessibilitat.**
- **Quan el contracte d'arrendament es signi per un termini de 10 o més anys, o bé, es determini un dret de pròrroga de 10 o més anys a favor de l'arrendatari.**

En cas de no existir contracte d'arrendament anterior, si l'immoble està ubicat en una zona residencial de mercat tens, la renda pactada del nou contracte, no podrà ultrapassar el límit màxim dels preus dels Índexs de Referència,

RENDES DE LLOGUER EN CONTRACTES NOUS. REPERCUSIONS I PAGAMENT DE DESPESES –PART II-

B. Gran Tenidor: La renda pactada al nou contracte, no podrà excedir del límit màxim del preu dels Índexs de Referència estatal. En cas de no estar publicat l'Índex: La renda no podrà excedir de la darrera renda del contracte d'arrendament d'habitatge habitual vigent en els darrers 5 anys, una vegada aplicada la clàusula d'actualització anual d'aquell contracte.
Entre el preu de l'Índex o la darrera renda actualitzada del contracte anterior, s'aplicarà la renda de menor import.

El sistema d'Índexs estatal de Preus de Referència per les actualitzacions anuals de les rendes de lloguer no està aprovat. El Text legal atorga fins al 31 de desembre de l'any 2.024 per aprovar-ho.

Pagament de despeses d'intermediació i formalització del contracte d'arrendament: A partir de l'entrada en vigor de la Llei – 26 de maig de 2.023-, les despeses de redacció del contracte d'arrendament seran a càrrec de l'arrendador. Així mateix, les despeses d'intermediació – pel cas d'utilitzar els serveis professionals d'un intermediari- seran també a càrrec de l'arrendador.

➢ ACTUALITZACIONS DE RENDES DE LLOGUER. LIMITACIONS.



La persona arrendatària d'un contracte d'arrendament d'habitatge sotmès a la llei de 1.994, en el que s'hagi d'actualitzar la renda del lloguer perquè es compleixi una nova anualitat, podrà incrementar la citada renda d'acord amb les següents normes legals:

A).- <u>Fins el 31 de desembre de 2.023</u>.- (Es manté la limitació prevista al RDL 6/2022, de 29 de març):

***.- <u>Arrendador Gran Tenidor</u>: arrendador i arrendatari podran pactar una actualització de la renda del lloguer, sempre que aquesta sigui inferior a la que marqui l'Índex de Garantia de Competitivitat (IGC), amb un topall del 2%.**

***.- <u>Altres arrendadors</u>: Només s'imposarà el topall del 2% si les parts no arriben a cap acord.**

B).- <u>De l'1 de gener al 31 de desembre de 2.024</u>: Seran aplicables les mateixes limitacions que per l'any 2.023, però el topall serà el 3%.

C).- <u>A partir de 2.025</u>: S'aplicarà l'Índex estatal de Referència per les actualitzacions de les rendes dels lloguers que definirà l'Institut Nacional abans del 31 de desembre de l'any 2.024.

PRÒRROGUES DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE.

I.- Per contractes celebrats amb posterioritat al dia 26 de maig de 2.023:

***.- Pròrroga d'1 any: Sempre que l'arrendador tingui la condició de Gran Tenidor i l'arrendatari estigui en una situació de vulnerabilitat social i econòmica – acreditada mitjançant un Informe dels Serveis Socials de l'àmbit autonòmic o municipal emès en el últim any-, podrà aquest últim sol·licitar a l'arrendador una pròrroga d'1 any quan finalitzi el termini de pròrroga legal del contracte – article 9.1- , o quan finalitzi el termini de de pròrroga tàcita prevista a l'article 10.1, ambdós de la Llei de 1.994. La pròrroga sol·licitada haurà de ser acceptada forçosament per l'arrendador, amb l'excepció que s'hagi celebrat un nou contracte d'arrendament.**

***.- Pròrroga de 3 anys: Si l'immoble arrendat està ubicat en una zona de mercat residencial tens, quan finalitzi el termini de la pròrroga obligatòria de l'article 9.1, o la pròrroga tàcita de l'article 10.1 de la LAU de 1.994, podrà l'arrendatari sol·licitar a l'arrendador una pròrroga extraordinària de 3 anys, que haurà de ser acceptada per l'arrendador, excepte si s'ha celebrat un nou contracte d'arrendament, o en el supòsit que l'arrendador hagi comunicat a l'arrendatari la necessitat d'ocupar l'habitatge per destinar-la a habitatge permanent per ell o per algun dels familiars previstos a l'article 9.3 de la LAU de 1.994.**

RÈGIM JURÍDIC DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE VIGENTS



I.- **Els contractes d'arrendament d'habitatge sotmesos a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, celebrats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, es continuaran regint per allò establert a la Llei que els hi era d'aplicació. Sens perjudici de tot això exposat, quan les parts contractant així ho acordin i no resulti contrari a les previsions legals, els contractes preexistents podran adaptar-se al règim jurídic previst a aquesta Llei.**

II.- **La regulació prevista a la present Llei, no afectarà a les diferents mesures d'aplicació extraordinària als contractes vigents d'arrendament d'habitatge i, en particular, a les normes recollides a l'article 46 del RDL 6/2022, de 29 de març, per el que s'adopten mesures urgents en el marc del Pla Nacional de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra d'Ucraïna, que resultaran d'aplicació fins a la finalització de la seva vigència prevista pel dia 31 de desembre de l'any 2.023.**

IRPF: REDUCCIONS FISCALS EN ELS RENDIMENTS DELS ARRENDAMENTS D'HABITATGE.

***.- En els supòsits d'arrendaments de bens immobles destinats a habitatge, el rendiment net positiu del contribuent persona física és reduirà:**

a).- En un 90% quan s'hagués formalitzat pel mateix arrendador un nou contracte d'arrendament sobre un habitatge ubicat en una zona de mercat tens residencial, en el que la renda inicial s'hagués rebaixat en més d'un 5% en relació amb la darrera renda de l'anterior contracte del mateix habitatge, una vegada aplicada la clàusula d'actualització del contracte anterior.
b).- En un 70% quan es produeixi alguna de les circumstàncies següents:

1.- Que el contribuent hagués arrendat per primer cop l'habitatge a un arrendatari que tingui una edat d'entre els 18 i els 35 anys i sempre que l'habitatge es trobi en una zona de mercat tensionat.

2.- Quan l'arrendatari sigui una Administració pública o una entitat sense finalitat lucrativa que destini l'habitatge al lloguer social, amb una renda mensual inferior a l'establer-ta en el programa d'ajuts al lloguer del Pla Estatal de l'Habitatge, o a l'allotjament de persones en situació de vulnerabilitat econòmica, o quan l'habitatge estigui acollit a algun programa públic d'habitatge.

c).- En un 60% quan l'habitatge hagués estat objecte d'una actuació de rehabilitació que hagués finalitzat en els dos anys anteriors a la data de celebració del contracte.

D).- En un 50% en qualsevol altre supòsit.

Els requisits s'hauran de complir en el moment de celebrar el contracte d'arrendament. Les reduccions només resultaran d'aplicació en les autoliquidacions del contribuent. No si s'ha iniciat un procediment de verificació de dades o d'inspecció.
Aquests incentius fiscals no es podran aplicar fins l'exercici fiscal de 2.025 quan es declarin els rendiments positius de l'any 2.024.

MESURES DE TRANSPARÈNCIA I INFORMACIÓ EN LES OPERACIONS DE COMPRAVENDA I ARRENDAMENTS

***.- La persona interessada en l'adquisició o en l'arrendament d'un habitatge que es trobi en oferta, podrà requerir, abans de la formalització de l'operació i del lliurament de qualsevol quantitat a compte, la següent informació en format accessible i suport durador, sobre les condicions de l'operació, com la següent:**

a).- Identificació del venedor o arrendador: i, en el seu cas, de la persona física o jurídica que intervingui, en el marc d'un activitat professional o empresarial, per la intermediació de l'operació.

b).- Condicions econòmiques de l'operació: preu total i conceptes inclosos, així com les condicions de finançament o pagament que es puguin establir.

c).- Característiques essencials de l'habitatge i de l'edifici:

- **.- Cèdula d'habitabilitat**
- **.- Acreditació de la superfície útil i construïda de l'habitatge**
- **.- Antiguitat de l'edifici i principals reformes**
- **.- Serveis i instal·lacions de l'habitatge: individuals i comunes**
- **.- Certificat d'eficiència energètica de l'habitatge**
- **.- Condicions d'accessibilitat: de l'habitatge i de l'edifici**
- **.- Estat d'ocupació o disponibilitat de l'habitatge**

d).- Informació Jurídica de l'immoble: Identificació registral de la finca: càrregues, gravàmens i afeccions, així com la quota de participació fixada en el Títol de propietat.

e).- Si és habitatge protegit: indicació de la citada circumstància. Si és habitatge amb protecció arquitectònica: informació sobre el grau de protecció

f).- Informació de caràcter territorial, urbanística, física, tècnica o administrativa

g).-Informació sobre la detecció d'amiant o d'altres substàncis perilloses per la salut

***.- Quan l'habitatge objecte de l'arrendament es trobi ubicat en una zona de mercat residencial tensionat, el propietari o l'intermediari, haurà d'indicar aquesta circumstància i informar, amb anterioritat a la formalització del contacte, de la quantia de l'última renda del contracte d'arrendament d'habitatge vigent en els darrers 5 anys, així com el valor de l'Índex de Referència.**

➢ PROCEDIMENTS JUDICIALS: DESNONAMENTS



A).- Desnonaments suspesos actualment.- Arrendadors Grans Tenidors: A partir del 30 de juny de 2.023, tots aquells procediments de desnonament i llançaments que hagin estat suspesos, només es reprendran a petició expressa de la part actora si aquesta acredita que s'ha sotmès a un procediment de conciliació o intermediació que determinin i regulin les Administracions públiques. Aquest requisit es podrà acreditar:

I.- Una declaració responsable emesa per la part actora on s'indiqui que ha acudit als Serveis d'Habitatge, en un termini màxim de 5 mesos d'antel·lació a la presentació de la sol·licitud de la represa del tràmit, sense que hagués estat atès, o s'haguessin iniciat els tràmits en el termini de 2 mesos ds de que es va presentar la sol·licitud, juntament amb el justificant.
II.- El document acreditatiu dels serveis competents que indiqui el resultat del procediment de conciliació o intermediació, en el que es farà constar la identitat de les parts, l'objecte de la controvèrsia i si alguna de les parts ha rebutjat participar en el procediment. Aquest document no podrà tenir una vigència superior a 3 mesos.

B).- Requisits per l'admissió de noves demandes.- En aquelles demandes judicials de reclamació de rendes, expiracions de la vigència del termini del contracte, precaris o bé ocupacions il·legals, perquè s'admetin noves demandes s'haurà d'acreditar:

I.- Si l'immoble objecte del procediment constitueix habitatge habitual de la persona ocupant.
II.- Si el demandant té la condició de Gran Tenidor:

*** Si no és Gran Tenidor: S'haurà d'adjuntar amb la demanda certificació del Registre de la Propietat en el que hi consti la relació de propietats a nom del demandant.**
***.- Si és Gran Tenidor: Haurà d'acreditar si la part demandada es troba en condició o no de vulnerabilitat econòmica.**

➢ PROCEDIMENTS JUDICIALS: DESNONAMENTS

***.- Per acreditar la concurrència o no de vulnerabilitat econòmica del demandat, s'haurà d'aportar document acreditatiu de vigència no superior a 3 mesos, emès per l'Administració Autonòmica o Local competent, amb consentiment de la persona ocupant.**
***.- També es podrà acreditar:**

a).- Mitjançant una declaració responsable emesa per la part actora, que indiqui que ha acudit als Serveis d'Habitatge autonòmics o locals, en un termini màxim de 5 mesos d'antel·lació a la presentació de la demanda, sense que hagués estat atesa, o s'haguessin iniciat els tràmits en el termini de 2 mesos des de que es va presentar la sol·licitud, degudament acreditat.

b).- El document acreditatiu dels Serveis Competents que indiqui que la persona ocupant no consenteix l'estudi de la seva situació econòmica.

III.- Demandant Gran Tenidor: Si s'hagués presentat, juntament amb la demanda, document acreditatiu de vulnerabilitat de la part demandada, a l'ofici a les Administracions Públiques, es farà constar aquesta circumstància, amb la finalitat que es realitzi la proposta de mesures d'atenció immediata i subvencions de les que pugui ser beneficiària la part demandada. Rebuda aquesta comunicació, el Lletrat/a de l'Administració de Justícia, donarà trasllat a les parts, perquè en un termini de 5 dies, puguin fer al·legacions, procedint a la suspensió de la data prevista per a la celebració de la vista o del llançament. Presentats els escrits de les parts, el Tribunal resoldrà a la vista de la informació rebuda de les Administracions públiques competents sobre si suspèn la celebració de la vista perquè s'adoptin les mesures propostes per les Administracions públiques, durant un termini màxim de suspensió de 2 mesos si el demandant és persona física o de 4 mesos si es tracta d'una persona jurídica. Una vegada adoptades les mesures per les Administracions públiques competents, continuarà el procediment. Si es tracta d'un desnonament per manca de pagament, el Tribunal per apreciar la situació de vulnerabilitat econòmica, podrà considerar el fet de que, l'import de la renda, més el dels subministraments d'electricitat, gas, aigua i telecomunicacions, suposi més d'un 30% dels ingressos de la unitat familiar i que el conjunt d'aquest ingressos no assoleixi:

a).- Amb caràcter general el límit de 3 vegades l'IPREM

b).- Aquest límit s'incrementarà en 0,3 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec de la unitat familiar. En 0,35 vegades l'IPREM per cada fill en unitats monoparentals o per cada fill amb discapacitat igual o superior al 33%.

c).- En 0,2 vegades l'IPREM per cada persona més gran de 65 anys a càrrec de la unitat familiar o persones en situació de dependència.

d).- En el cas que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada una discapacitat igual o superior al 33%, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti per realitzar una activitat laboral, el límit serà de 5 vegades l'IPREM.

PROCEDIMENTS JUDICIALS. DESNONAMENTS

*.- Si el demandant té la condició de Gran Tenidor, l'Habitatge constitueix l'Habitatge habitual de l'ocupant i aquest és vulnerable econòmicament, no s'admetran les demandes si no s'acredita que la part actora s'ha sotmès a un procediment de conciliació o intermediació que estableixin les Administracions públiques competents.
*.- El requisits anterior també es podrà acreditar:

a).- Mitjançant una declaració responsable emesa per la part actora, que indiqui que ha acudit als Serveis d'Habitatge autonòmics o locals, en un termini màxim de 5 mesos d'antel·lació a la presentació de la demanda, sense que hagués estat atesa, o s'haguessin iniciat els tràmits en el termini de 2 mesos des de que es va presentar la sol·licitud, degudament acreditat.

b).- El document acreditatiu dels Serveis Competents , de vigència no superior a 3 mesos, que indiqui el resultat del procediment de conciliació o intermediació, en el que es farà constar la identitat de les parts, l'objecte de la controvèrsia i si alguna de les parts ha rebutjat participar en el procediment.

*.- Quan la notificació de la Resolució judicial contingui la fixació de data per el llançament dels ocupants, es donarà trasllat a les Administracions públiques competents, per si procedís la seva actuació.
*.- En tots els procediments de desnonament i en tots els Decrets o Resolucions judicials que tinguin per objecte l'assenyalament del llançament, s'haurà d'incloure el dia i l'hora exacte en els que tindrà lloc aquell.
IV.- En els procediments penals per delictes d'usurpació, en el supòsit de substanciar-se amb caràcter cautelar la mesura de desallotjament i restitució de l'immoble objecte del delicte al seu posseïdor legítim i sempre que, d'entre els ocupants estiguin persones dependents, víctimes de violència sobre la dona o persones menors d'edat, es donarà trasllat a les Administracions Autonòmiques i locals competents en matèria d'habitatge, amb la finalitat de que puguin adoptar mesures de protecció que puguin correspondre.
V.- Quan l'habitatge que s'hagués de lliurar fos l'habitatge habitual de l'executat o persones depenents d'ell, el Lletrat de l'Administració de Justícia, atorgarà el termini d'un mes per desallotjar-lo. Si existeix un motiu fundat , podrà prorrogar-se aquell termini un mes més.
Transcorreguts els terminis assenyalats, es procedirà de forma immediata al llançament, fixant-se el dia i hora exacte.

GRÀCIES!!