

NOVEDADES TRIBUTARIAS PROPUESTAS EN LA “PROPOSICIÓN DE LEY PARA IMPULSAR EL ALQUILER DE VIVIENDAS A PRECIOS ASEQUIBLES”

Le informamos que el Grupo Parlamentario Socialista ha presentado recientemente una **Proposición de Ley** cuyo objetivo es fomentar el alquiler de viviendas a precios asequibles, impulsando una serie de reformas legislativas con importante impacto fiscal, que afectará a propietarios, inquilinos y SOCIMIs.

A continuación, resumimos los principales aspectos tributarios que contempla esta propuesta normativa, donde mezcla incentivos fiscales, endurecimiento de algunas figuras y reordenación del sistema tributario vinculado a la vivienda.

1. Nuevos incentivos fiscales en el IRPF por arrendamiento de viviendas

Se modifica el artículo 23.2 de la Ley del IRPF, estableciendo nuevas reducciones del rendimiento neto del capital inmobiliario para contratos celebrados tras la entrada en vigor de la ley.

Las **reducciones van del 100% al 50%** dependiendo de la renta inicial, la ubicación de la vivienda, la edad del arrendatario, si el arrendatario es una entidad sin ánimo de lucro o Administración Pública, o si la vivienda ha sido rehabilitada energéticamente.

- **Hasta el 100% de reducción** si la renta inicial es inferior a la cuantía de referencia fijada por el Ministerio de Vivienda.
- **Reducciones del 95% al 60%**, en función de si la vivienda se ubica en zona tensionada y/o el arrendatario es joven (18-35 años).
- **Reducción del 70%** cuando el arrendatario sea una administración pública o entidad sin fines lucrativos acogida a la Ley 49/2002, siempre que se destine al alquiler social.
- **Reducción del 60%** por actuaciones de rehabilitación energética en los dos años previos al contrato.
- Reducción **general del 50%** en el resto de los supuestos.

Estas reducciones sólo serán aplicables si se declaran correctamente en autoliquidación voluntaria antes de cualquier procedimiento de comprobación.

2. Nueva escala de imputación de Rentas Inmobiliarias

Se introduce un sistema progresivo de imputación de rentas en función del valor catastral total de los inmuebles no afectos a actividad económica, excluyendo la vivienda habitual. Es una forma de penalizar los inmuebles “ociosos”. La **imputación varía entre el 1,1% y el 3%** sobre el valor catastral.

3. Deducción por obras de rehabilitación energética

Se **prorrogan hasta el 31 de diciembre de 2025 las deducciones ya existentes**, con tipos del 20%, 40% y 60% dependiendo del tipo de obra y del ahorro energético logrado.

- **20%** para reducción de demanda energética (mín. 7%).
- **40%** para mejora del consumo de energía primaria no renovable (mín. 30% o calificación A/B).
- **60%** para obras en edificios residenciales (con requisitos técnicos).

La base máxima anual es de entre 5.000 y 7.500 euros, según el tipo de obra, y podrá acumularse hasta 15.000 euros en 4 años en algunos casos.

4. Reforma del Régimen Fiscal de las SOCIMIs

Se eleva del 15% **al 25% el gravamen especial** sobre beneficios no distribuidos derivados del arrendamiento de viviendas.

No obstante, se establecen **incentivos fiscales** en función del destino del parque inmobiliario:

- **Reducción del 50%** si más del 60% se destina a alquiler a precio asequible.
- **Exoneración del 100%** si, además, dichos beneficios se reinvierten en el mismo fin en un plazo de 3 años.
- Se prevé un régimen transitorio para los ejercicios 2025 a 2027 que permite alcanzar progresivamente el umbral del 60%.

5. Tributación del Alquiler turístico

Con efectos desde el primer trimestre natural siguiente a la entrada en vigor de la ley:

- El **IVA se aplicará** a arrendamientos de corta duración (menos de 30 noches) en municipios con más de 10.000 habitantes, incluso si no se prestan servicios hoteleros.
- Estos alquileres quedarán sujetos al tipo general del **21%**.

6. Nuevo Impuesto Complementario sobre Transmisiones a no Residentes UE

Se crea un **nuevo tributo** que grava con un tipo del 100% las transmisiones onerosas de inmuebles a favor de personas físicas o jurídicas **no residentes en la UE**, deducible del ITP y AJD pagado.

- **Base imponible:** valor de referencia catastral o precio pactado, el mayor de ambos.
- **Tipo de gravamen:** 100%, deducible de la cuota del ITP y AJD pagado.
- **Obligación de autoliquidación:** por parte del adquirente no residente.

El objetivo es frenar la especulación o acumulación de vivienda vacía desde el extranjero, pero su impacto sobre la inversión internacional en inmobiliario puede ser considerable.

La base imponible será similar a la del ITP o IVA, y su tipo será del 100%. Quedamos a la espera de que la Ley de Presupuestos Generales del Estado nos sorprenda y lo modifique a la baja.

Este impuesto se sumará al ITP (o IVA, según el caso), lo que puede elevar de forma significativa el coste fiscal de las adquisiciones por parte de inversores extranjeros.

7. Conclusiones

Esta propuesta normativa tiene un marcado enfoque social, buscando reequilibrar el acceso a la vivienda mediante instrumentos fiscales y patrimoniales.

Recomendamos revisar con detalle su impacto en cada caso concreto, especialmente si usted es propietario de inmuebles en alquiler, invierte a través de SOCIMIs o realiza operaciones inmobiliarias con no residentes.

Toca seguir de cerca toda su tramitación parlamentaria, pero muchas de sus medidas propuestas cambiarían de forma relevante la planificación patrimonial y de inversión inmobiliaria.

Esto es una nota informativa, para cualquier consulta o asesoramiento sobre cómo implementar estos cambios, **no dude en ponerse en contacto con nuestro despacho**. Estamos a su disposición para ayudarle en la adaptación a estas nuevas normativas.



619164671

info@luwen.es

www.luwen.es

Calle Moratín, 14, 10º, B – Valencia