

Sumar propone en el seno del Gobierno un Real Decreto Ley de urgencia para intervenir el mercado de la vivienda

Sumar propone a su socio de Gobierno un Real Decreto Ley con acciones urgentes para intervenir el mercado de la vivienda. La norma incluye medidas como: la congelación de los contratos de alquiler, dando más protección a las personas inquilinas; una regulación firme de los alquileres de temporada, habitaciones y turísticos, que incluye un nuevo régimen sancionador para garantizar la legalidad en el mercado de la vivienda y evitar los fraudes de ley; y, por último, reformas fiscales y legales para frenar la compra especulativa de vivienda.

Todas las medidas incluidas son de aplicación inmediata y fortalecen el marco normativo al dotarlo de mayor claridad y transparencia para la aplicación de la legislación actual y reforzando la seguridad jurídica y protección de los arrendatarios. El objetivo es tomar medidas efectivas y contundentes para garantizar el derecho a la vivienda, plantar cara a una de las principales preocupaciones de la ciudadanía de nuestro país, avanzando hacia un sistema normativo y tributario más justo, que sea capaz de poner coto a la especulación inmobiliaria, y de ofrecer un escudo real con efectos inmediatos a quienes dependen del alquiler para acceder a una vivienda digna.

Estas medidas se sustentan sobre las dinámicas que se han observado en los últimos años en el mercado de la vivienda en nuestro país, que están alimentando la crisis de precios de tal modo que el proceso de crecimiento económico en que se encuentra España no redunda totalmente en una mejora de la situación económica de las mayorías trabajadoras. Es una obligación del Gobierno responder a esta emergencia habitacional a través de todos los instrumentos a su alcance, también de forma complementaria a través de los esfuerzos para desbloquear y aprobar en el Congreso a la mayor brevedad posible la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

Así mismo, resulta imprescindible reforzar la inversión pública destinada a ampliar la oferta residencial, con el objetivo de incrementar la disponibilidad de vivienda asequible, promover el alquiler social y aumentar el parque público, tanto a través de la construcción como la compra pública de vivienda. Para ello, Sumar presentará un aumento específico de estas partidas presupuestarias en los próximos Presupuestos Generales del Estado, una propuesta que también forma parte del presente paquete de medidas.

Protección inmediata para inquilinos e inquilinas

Medidas contempladas

- Congelación y moratoria de los contratos de alquiler.
 - Se postpone el vencimiento de todos los contratos de alquiler. Con carácter general a todos los contratos se les aplicará 3 años adicionales, incluidos los contratos vigentes. En las zonas declaradas como tensionadas actualmente, la prórroga de los contratos vigentes y nuevos se amplía 2 años extra sobre la actual prórroga extraordinaria (de modo que se llegará hasta un mínimo de 10 años).

- La regulación de rentas se va a aplicar con carácter general, inmediato y transitorio hasta que se declaren zonas tensionadas. En las comunidades autónomas donde no se hayan declarado zonas tensionadas, todos los nuevos contratos o renovaciones se deberán fijar al mismo precio que el contrato anterior. En aquellas comunidades autónomas que hayan declarado zonas tensionadas, únicamente se aplicará en dichas zonas, como ya ocurre.
- Fin de la elusión de la regulación a través de contratos de temporada o de habitaciones.
 - Los alquileres de temporada no podrán utilizarse para sortear la regulación de alquiler habitual. Así, deberán tener una duración superior a 30 días, de lo contrario se considerarán alquileres turísticos.
 - Adicionalmente, se extienden los derechos de arrendatarios habituales al alquiler de habitaciones, incluyendo el control de rentas.

Datos de contexto

- Según EAPN, la tasa de carencia material y social severa es mayor entre quienes alquilan que entre quienes tienen vivienda en propiedad.
- Según un informe elaborado por el Banco de España, nuestro país figura entre los países con mayor sobreesfuerzo de inquilinos: cerca del 40 % de los hogares que viven en alquiler destinan a la vivienda más del 40 % de su renta. Es casi el doble que en Francia y muy por encima de la media europea.
- España es el país en el que mayor proporción de población en alquiler está en riesgo de pobreza o exclusión social. Dos de cada cinco ciudadanos y ciudadanas que viven en alquiler están en riesgo de pobreza.

Fiscalidad y regulación para acabar con la especulación en vivienda

Medidas contempladas

- Se modifica el Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas.
 - Para que los propietarios de cuatro o más viviendas tengan que contribuir por su patrimonio inmobiliario con un tipo del 5% anual. Esta medida desincentiva la acumulación de viviendas en pocas manos.
- Se elimina la bonificación del 40% de las rentas de alquiler en el Impuesto de Sociedades.
 - A menos que se trate de un alquiler asequible según el índice de rentas.
- La nueva compra destinada a alquiler sólo podrá realizarse a alquileres asequibles según índice de referencia.

- Esta medida regulatoria elimina los incentivos a la compra de vivienda para ponerla en alquiler a precio de mercado. Se aplica la misma limitación de renta prevista en la Ley de vivienda a grandes tenedores en zonas tensionadas. Por tanto, en algunos casos, puede obligar a reducir rentas de alquiler existentes.

Datos de contexto

- En España, seis de cada diez viviendas se compraron pagando al contado de enero a octubre del pasado año. Estamos hablando de más de 800.000 viviendas, de las cuales solo se hipotecaron el 39%.
 - En las últimas dos décadas, el porcentaje de propietarios que acumulan un mayor número de propiedades ha crecido, concentrándose cada vez más la propiedad de muchas viviendas en pocas manos.
 - El fenómeno de acumulación ha llevado también a que mientras que en 2002 el 80,7 % de los hogares tenían su vivienda habitual en propiedad, dos décadas después este porcentaje no llega al 72 %.

Más control y gravamen a los pisos turísticos

Medidas contempladas

- Los alquileres con una duración igual o menor a 30 días pasarán a considerarse alquileres turísticos.
 - Esto evitará el fraude de ley de plataformas turísticas que ofrecen el alquiler como temporada sin tener licencia turística, como está sucediendo en Madrid.
- IVA del 21 % a viviendas turísticas.
 - Los alquileres de viviendas de uso turístico pasarán a tributar al tipo general del IVA, eliminando el trato de favor fiscal del que disfrutaban actualmente, en un movimiento que anticipa la adaptación de España a los cambios europeos en materia de IVA.
- Elevar a rango de ley la obligación de registro para alquiler de corta duración y aplicación del régimen sancionador.
 - Se elevan a rango de ley las obligaciones establecidas en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para controlar el alquiler turístico y de temporada, así como el régimen sancionador aplicable.

Datos de contexto

- La tasa de crecimiento interanual del precio medio de la vivienda en España alcanzó el 8,7% en el último trimestre de 2024, lo cual supone un incremento acumulado del 40% desde el mínimo registrado en el primer trimestre de 2014.
- Según el Banco de España, el alquiler turístico supone cerca de un 10% del tamaño del mercado de alquiler, aglomerado en zonas turísticas y en el centro de grandes ciudades. Además, los barrios en los que más se concentra presentan mayores aumentos en precio de compra y alquiler.
- Se ha producido un aumento de en torno a 50.000 unidades de viviendas turísticas entre 2023 y 2024