



BDO ABOGADOS Y ASESORES TRIBUTARIOS

NOVEDADES LEGALES Y FISCALES

Proyecto de ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas con el objetivo de fomentar el mercado de alquiler de viviendas en España.

► **NOVEDADES LEGALES Y FISCALES**

PROYECTO DE LEY DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDAS CON EL OBJETIVO DE FOMENTAR EL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDAS EN ESPAÑA.

El pasado 24 de agosto de 2012, el Consejo de Ministros aprobó un Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que contiene una serie de medidas que modifican la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y la Ley de Impuesto sobre Sociedades, con el objetivo de fomentar el mercado de alquiler de viviendas en España.

Las medidas adoptadas persiguen la flexibilización del mercado de alquiler para lograr su dinamización, reforzando la seguridad jurídica y mejorando tanto aspectos procesales como fiscales.

Para lograr la dinamización del mercado, el Proyecto de Ley recoge los siguientes cambios:



- Se pretende dar mucha importancia a la libertad de pactos entre las partes, pudiendo renunciar al derecho de adquisición preferente (con la Ley de 1994, sólo se puede pactar en contratos de vigencia superior a los 5 años), pactar la actualización de la renta o que las mejoras en la vivienda se apliquen al pago de la renta.
- La duración del arrendamiento también será la expresamente pactada por las partes, teniendo en cuenta que se reduce de 5 a 3 años la prórroga obligatoria y de 3 a 1 la tácita, en este sentido la actualización de la fianza se ajusta al plazo de 3 años.
- El arrendador puede recuperar su vivienda en cualquier momento (siempre que sea para sí, familiares de primer grado o cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad), con preaviso de dos meses.
- El inquilino podrá desistir del contrato, una vez hayan transcurrido al menos 6 meses, con una antelación mínima de 1 mes, indemnizando al propietario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que reste por cumplir, siempre y cuando las partes lo estipulen en el contrato.

“Sin duda, una de las medidas con mayor importancia, desde el punto de vista procesal, es la reforma de determinados preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en materia de desahucio.”

Con el objetivo de reforzar la seguridad jurídica, se prevé la inscripción de los contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, adoptando el inquilino, una mayor protección frente a terceros, que antes no tenía. En este sentido, el adquirente de un piso que esté alquilado sólo estará obligado a mantener al arrendatario en el supuesto que el arrendamiento esté inscrito en el Registro de la Propiedad. Hasta ahora, los compradores de una vivienda alquilada debían permitir que el inquilino siguiese en el piso al menos durante los cinco años que establece la Ley.

Sin duda, una de las medidas con mayor importancia, desde el punto de vista procesal, es la reforma de determinados preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Se pretende básicamente con estas medidas agilizar el procedimiento de desahucio de la siguiente manera. Una vez presentada la demanda de desahucio por falta de pago se requerirá al demandado para que, en un plazo de 10 días, pague o alegue las razones que justifiquen su impago. Si no comparece o no paga, el Juez dictará, automáticamente, auto dando por terminado el procedimiento y procederá al lanzamiento. En el caso de que el inquilino comparezca alegando las causas del impago, el Juez deberá pronunciarse teniendo en cuenta los intereses de ambas partes.

La intención del Gobierno adoptando la anterior medida es aparentemente positiva, pero debido al ya conocido retraso que lleva la administración de justicia, puede que se convierta en otro impedimento procesal. De todos modos, veremos si resulta eficaz con su entrada en vigor.

Por último, desde el punto de vista fiscal, destacamos a grandes rasgos las siguientes medidas:

- En relación con el Impuesto sobre Sociedades, se flexibilizan los criterios de aplicación del régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas: el número mínimo de viviendas arrendadas será de 8 (antes diez) y deberán permanecer arrendadas durante tres años (antes siete). Las actividades de promoción inmobiliaria y arrendamiento serán objeto de contabilización separada para cada inmueble. Para entidades con actividades complementarias a la principal de arrendamiento será de aplicación el régimen fiscal especial (exención del 85%) cuando al menos el 55% de las rentas sean susceptibles de generar rentas con derecho a bonificación.
- Hasta ahora las entidades no residentes estaban sujetas a un gravamen especial por disponer de bienes inmuebles en España (3% del valor catastral del inmueble). A partir de ahora tan solo las entidades extranjeras residentes en un paraíso fiscal propietarias de bienes inmuebles en España estarán sometidas a dicho gravamen especial.
- Se mejora el tratamiento fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se reduce **el plazo de mantenimiento** de los inmuebles en arrendamiento promovidos por la entidad a **3 años**, **se eliminan los requisitos de diversificación**, se reduce el **capital social** mínimo a **5 millones de euros**, así como el tipo de gravamen y **la obligación de distribuir el beneficio procedente de su actividad al 80% (antes 90%)**.

ÁNGEL SERRET

angel.serret@bdo.es

(+34) 646 481 044

PABLO ALBERT

pablo.albert@bdo.es

(+34) 660 863 956

CARLOS LÓPEZ

carlos.lopez@bdo.es

(+34) 618 652 783

DAVID SARDÁ

david.sarda@bdo.es

(+34) 659 221 122

ALICANTE

Av. Maisonave 28 bis, 4º
03003 Alicante
T: 965 218 026
alicante@bdo.es

MADRID

BDO Auditores
Rafael Calvo 18 · 28010 Madrid
T: 914 364 195
bdo@bdo.es

VALENCIA

Pintor Sorolla 11, 4º
46002 Valencia
T: 963 536 686
valencia@bdo.es

BARCELONA

Sant Elies 29-35
08006 Barcelona
T: 932 003 233
barcelona@bdo.es

MADRID

BDO Abogados
Paseo de Recoletos 37 · 28004 Madrid
T: 913 100 930
bdo@bdo.es

VALLADOLID

Zuñiga 2, 3º
47001 Valladolid
T: 983 338 179
valladolid@bdo.es

BILBAO

Alameda Mazarredo 16, Escalera Ext.
48009 Bilbao
T: 944 242 578
bdobilbao@bdo.es

MADRID

BDO Financial Advisory
Paseo de Recoletos 37 · 28004 Madrid
T: 913 100 930
bdo@bdo.es

VIGO

Plaza de Compostela 29, 4º B
36201 Vigo
T: 986 116 144
vigo@bdo.es

GRAN CANARIA

Simancas 1
35010 Las Palmas de Gran Canaria
T: 928 472 558
canarias@bdo.es

SEVILLA

Av. Luís de Morales 32
Edificio Fórum Pta. 2, Módulo 6
41018 Sevilla
T: 954 988 282
sevilla@bdo.es

ZARAGOZA

María Zambrano 31
Edificio WTCZ Torre Oeste, 10º A
50018 Zaragoza
T: 976 482 009
zaragoza@bdo.es

MARBELLA (MÁLAGA)

Centro de negocios Puerta de Banús,
Bloque D - 1º C.N. 340, km. 175
29660 Nueva Andalucía - Marbella
marbella@bdo.es

GRANADA

Reyes Católicos 13, 1º A
18001 Granada
T: 958 264 199
granada@bdo.es

OFICINA INTERNACIONAL

Boulevard de la Woluwe 60
B-1200 Brussels Belgium
T: +32 -2 778 0130
bdo@bdointernational.com

Esta publicación ha sido elaborada detenidamente, sin embargo, ha sido redactada en términos generales y debe ser contemplada únicamente como una referencia general. Esta publicación no puede utilizarse como base para amparar situaciones específicas y usted no debe actuar o abstenerse de actuar de conformidad con la información contenida en este documento sin obtener asesoramiento profesional específico. Póngase en contacto con BDO en cualquiera de nuestras oficinas para tratar estos asuntos en el marco de sus circunstancias particulares. BDO, sus socios, empleados y agentes no aceptan ni asumen cualquier responsabilidad o deber de cuidado ante cualquier pérdida derivada de cualquier acción realizada o no por cualquier individuo al amparo de la información contenida en esta publicación o ante cualquier decisión basada en ella.

BDO Auditores S.L. y BDO Abogados y Asesores Tributarios S.L. son sociedades limitadas españolas y son miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forman parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.