

# REDUCCIONES POR ALQUILER DE VIVIENDA 2024



## Introducción

En el contexto de una creciente preocupación por la accesibilidad de la vivienda en España, el gobierno ha introducido una serie de cambios significativos en las reducciones aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para los propietarios de viviendas en alquiler a partir de 2024.

Estas modificaciones, encuadradas dentro de la nueva Ley de Vivienda, buscan estimular la oferta de alquileres a precios más asequibles, especialmente en zonas de mercado residencial tensionado.

## Zona de Mercado Residencial Tensionada

La nueva Ley de Vivienda, Ley 12/2023, de 24 de mayo, introduce el concepto de “zonas de mercado residencial tensionado” (MRT) como parte de sus medidas para abordar la problemática del acceso a la vivienda.

Autor:

**Ángel López Atanes**

Abogado - Economista

Para que una zona sea declarada tensionada debe cumplirse al menos una de estas condiciones:

- 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 en esa zona.
- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales por encima del porcentaje de crecimiento acumulado del IPC de la comunidad autónoma correspondiente.

La responsabilidad de declarar una zona como tensionada recae en las administraciones competentes en materia de vivienda, que pueden hacerlo para orientar las actuaciones públicas en aquellos territorios donde exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda a precios asequibles.

La declaración de una zona como tensionada tiene una vigencia inicial de tres años, con posibilidad de prorrogarse anualmente si persisten las condiciones que motivaron su declaración, siempre y cuando se justifique el resultado de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación.

Además, la ley establece diferencias entre grandes y pequeños tenedores de vivienda, considerando como “gran tenedor” a aquellos propietarios de más de 10 viviendas. En las zonas declaradas como MRT, se aplican medidas específicas, como la limitación del precio del alquiler y obligaciones de información y colaboración con las administraciones públicas para los grandes tenedores. Para los pequeños propietarios (hasta 10 inmuebles), se prevé la congelación de precios en las zonas tensionadas y se impulsan incenti-

vos fiscales para fomentar la reducción de los precios de las rentas.

Estas medidas buscan equilibrar el mercado de alquiler, proteger a los inquilinos en situaciones de vulnerabilidad y asegurar el acceso a la vivienda a precios razonables, especialmente en áreas donde la escasez de oferta y el aumento excesivo de los precios han limitado significativamente la capacidad de muchas personas para encontrar vivienda a precios asequibles.

### Medidas Fiscales

Las nuevas reducciones por alquiler aplicables a partir de 2024, según la Ley 12/2023, introducen cambios significativos en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) para los propietarios que arrienden sus viviendas.

Estas reducciones están concebidas con el objetivo de fomentar el alquiler a precios asequibles, especialmente en áreas de mercado residencial tensionado, y se aplicarán de la siguiente manera:

- 1. Reducción del 90%:** Aplicable cuando el arrendador formalice un nuevo contrato con una reducción del importe del alquiler de al menos un 5% sobre el contrato anterior en zonas de mercado residencial tensionado. Este incentivo está dirigido, por tanto, a propiciar la reducción de los alquileres en estas áreas.
- 2. Reducción del 70%:** Esta reducción se aplicará en dos situaciones específicas:
  - Cuando la vivienda se alquila por primera vez a jóvenes de entre 18 y 35 años en zonas tensionadas.
  - Cuando la vivienda se arriende a la Administración Pública o entidades sin fines de lucro, destinada a alquiler social o a personas en situación de vulnerabilidad.

**3. Reducción del 60%:** Para viviendas que hayan sido objeto de obras de rehabilitación en los dos años anteriores a la celebración del contrato de arrendamiento.

Es importante destacar que estas reducciones solo se aplicarán si se cumplen los requisitos en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento y mientras se mantengan dichas condiciones. Por otro lado, para los contratos de arrendamiento celebrados antes del 26 de mayo de 2023, se aplicará una disposición transitoria que permitirá seguir beneficiándose de la reducción del 60% vigente hasta esa fecha.

### **Conclusiones y Reflexiones Finales**

La Ley de Vivienda de 2024, aunque se presenta como un avance hacia un mercado de alquiler más justo y accesible en España, plantea serias preguntas sobre las verdaderas intenciones y efectos subyacentes de sus medidas.

La definición y la regulación de las zonas de mercado residencial tensionado, por ejemplo, podrían interpretarse no solo como un esfuerzo por controlar los precios del alquiler, sino también como una intervención estatal que podría distorsionar el mercado de manera significativa. Al limitar la capacidad de los propietarios para fijar libremente las rentas, se corre el riesgo de desincentivar la inversión en el mercado inmobiliario, lo que podría tener como consecuencia no intencionada una disminución de la oferta de viviendas en alquiler.

Por otro lado, las reducciones fiscales comentadas, aunque benefician a los propietarios dispuestos a cumplir con los criterios de la ley, pueden no ser suficientes para cubrir las pérdidas generadas por las restricciones impuestas a las rentas en las zonas tensionadas. Esto podría llevar a una paradoja en la que, en lugar de aumentar la disponibilidad de viviendas asequibles, se agrave la escasez de oferta,

empujando los precios aún más alto en el largo plazo.

Además, la ley podría interpretarse como un mecanismo que favorece más a los inquilinos a expensas de los propietarios, lo que plantea preocupaciones sobre la equidad y el equilibrio en las relaciones entre ambas partes. Al volcar la balanza de manera tan decisiva, se podría argumentar que la ley no busca tanto facilitar el acceso a la vivienda como reconfigurar el mercado de alquiler según una visión política específica, posiblemente en detrimento de los principios de libre mercado y propiedad privada.

En última instancia, mientras que los objetivos declarados de la Ley de Vivienda apuntan hacia la noble meta de hacer el alquiler más accesible, es crucial cuestionarse si las medidas adoptadas son las más efectivas o si, por el contrario, podrían llevar a España hacia un futuro donde las intervenciones estatales terminen perjudicando tanto a propietarios como a inquilinos, al distorsionar las dinámicas de mercado y limitar la oferta de vivienda asequible.