PEREZ DE VARGAS
ABOGADOS LAWYERS

NOTA SOBRE LA PROPOSICIÓN DE LEY PARA IMPULSAR EL ALQUILER DE VIVIENDAS A PRECIOS ASEQUIBLES

El Grupo Parlamentario Socialista ha presentado en el Congreso de los Diputados con fecha 22 de mayo de 2025 Proposición de Ley para Impulsar el Alquiler de Viviendas a Precios Asequibles. Dada la relevancia de algunos de los aspectos de la citada proposición de ley y el impacto que puede tener en el mercado inmobiliario español, entendemos necesario exponer en esta nota dichos aspectos de forma resumida:

1.- Impuesto Complementario Estatal sobre la Transmisión de Bienes Inmuebles a no Residentes en la Unión Europea.

1.1.- Se pretende crear un nuevo impuesto estatal que grave las transmisiones onerosas de bienes inmuebles a personas no residentes en la Unión Europea. El impuesto no se aplica a las primeras transmisiones, que están sujetas y no exentas de IVA.

1.2.- La cuota del impuesto estará constituida por el resultado de aplicar al precio de la transmisión (o al valor de referencia, si es que éste es superior al precio) el tipo del 100 **%.** Por tanto, en una compraventa en la que, por ejemplo, el comprador sea una persona con residencia en Reino Unido o Estados Unidos y el precio ascienda a 500.000,00 €, la cuota del impuesto será de 500.000,00 €.

Qué duda cabe que la creación del impuesto complementario propuesto supondría un impacto tremendamente negativo en el mercado inmobiliario español, sin perjuicio de que un tipo de gravamen el 100 % pudiera ser considerado confiscatorio y, por tanto, inconstitucional.

2.- Tributación de los arrendamientos turísticos en el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

En la actualidad, los arrendamientos de alquileres turísticos se encuentran exentos de IVA, salvo que se presten servicios propios de la industria hotelera. Pues bien, la proposición de ley pretende eliminar la exención de IVA a todos los arrendamientos inferiores a 30 noches que se encuentren en municipios con "una población de derecho igual o superior a 10.000 habitantes", con independencia de que se presten o no dichos servicios hoteleros. El tipo impositivo sería el 21 %.

3.- Incremento del tipo aplicable en la imputación de uso de segundas residencias.

En la actualidad, en las personas físicas no residentes y residentes se grava el rendimiento presunto del inmueble distinto a la vivienda habitual que no esté alquilado, y se cuantifica en un 2% del valor catastral, o en un 1,1% del mismo, si éste hubiera sido fijado dentro de los diez periodos impositivos anteriores al momento en el que se va a imputar la renta.

Pues bien, con la norma que se propone, habría que sumar el valor catastral de los inmuebles distintos a la vivienda habitual de la que fuese propietario una persona y aplicar el porcentaje establecido en la escala. Así, hasta una suma de valores catastrales de 100.000 €, se aplicaría el 1,1 %; hasta 500.000,00 €, el 1,5 %, hasta 1.000.000,00 €, el 2 % y a partir de 1.000.000, €, el 3 %. El resultado de aplicar los porcentajes indicados a las sumas de valores catastrales supone la base imponible, a la que habría que aplicar el tipo del 19 %, o 24 % si el sujeto pasivo no es residente en la Unión Europea.

4.- Se establecen una serie de incentivos fiscales que tienen como objetivo incentivar el alquiler de viviendas (larga temporada).

La presentación de la proposición de ley en el Congreso de los Diputados supone el inicio de su tramitación parlamentaria, y para su aprobación el Grupo Parlamentario Socialista debe recabar los apoyos parlamentarios oportunos. Entendemos que el impuesto complementario es confiscatorio y discriminatorio y por tanto inconstitucional. Por ello, tenemos serias dudas de que el mismo llegue a aprobarse.

Marbella, 23 de mayo de 2.025.