

# APORTACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA A LA FUTURA LEY ESTATAL DE VIVIENDA

## OBJETIVO GENERAL

Promover un cambio estructural de las políticas de vivienda a través de la consolidación de las mejores prácticas autonómicas y locales que nos permita converger con países como Francia, Austria, Alemania.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Incrementar el parque de vivienda protegida de alquiler, así como de alquiler privado asequible, tratando de orientar el mercado a operar en tres segmentos: público social, público-privado asequible (con el objetivo en ambos casos de alcanzar primero la media de la UE y después la media de los países de la UE en mejor situación) y privado mercantil.
- Disponer de medios económicos suficientes y una fiscalidad adecuada para llegar en 20 años a un 15% de vivienda asequible y para la rehabilitación energético-medioambiental del parque de vivienda (propiedad y alquiler) ya existente.
- Mientras crece el parque de alquiler público social y privado asequible, tomar medidas en materia de emergencia habitacional y de control temporal de los precios de los alquileres en zonas de mercado tensionado.
- Generar una gobernanza tripartita (Administraciones, agentes económicos y sociales) para la política pública de vivienda.

En particular, se propone:

### **1. Gobernanza tripartita (Administraciones, agentes económicos y sociales) de la política de vivienda.**

- Crear un marco jurídico adecuado para que administraciones (con especial atención a aquellas que son efectivamente oferentes de vivienda pública), agentes económicos y sociales puedan ayudar a formular y evaluar las políticas públicas de vivienda de manera similar a como ya se hace en otras grandes políticas públicas.
- Fortalecer las asociaciones de inquilinos.

### **2. Objetivo de Solidaridad Urbana de un 15% de vivienda social, promoviendo la intervención en la ciudad existente, ampliando las reservas**

## **de suelo para vivienda protegida y creando la tipología de vivienda protegida de alquiler.**

El mercado no produce de forma endógena vivienda asequible. Y menos aún parque asequible de vivienda a largo plazo. Para conseguir este objetivo se propone la concepción de la vivienda como servicio público y de interés general y en particular:

- *Establecer la obligación de que todos los municipios de más de 5.000 habitantes deban disponer, en el plazo de veinte años desde la aprobación de esta ley, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales de como mínimo el 15% respecto al total de viviendas principales existentes, considerando las circunstancias propias de cada municipio y de acuerdo con el calendario que se establezca normativamente.*
- *El crecimiento del número de viviendas establecido por el apartado anterior obtenido en cada quinquenio mediante la nueva construcción, la rehabilitación o la adquisición no puede ser inferior al 25% del número de viviendas que falten para llegar al objetivo final de como mínimo el 15% del total de viviendas principales.*

Los medios propuestos para alcanzar el 15% de vivienda social e impedir la sustitución de vivienda se desarrollan en dos niveles distintos. En primer lugar, a partir de la intervención en la ciudad ya existente:

- Facilitando la compra de vivienda a través del tanteo y retracto por parte de las diferentes administraciones y promotores sociales a precios inferiores a los del mercado.
- Impidiendo que el patrimonio público de suelo pueda ser desviado a fines diferentes a los de la generación de un stock público de vivienda.
- Incentivando la generación de vivienda asequible en operaciones de regeneración urbana en la ciudad existente a partir de grandes rehabilitaciones, dando cobertura a aquellos esfuerzos que ya se están realizando en algunas de nuestras ciudades y CCAA.
- Protegiendo el uso de vivienda habitual y permanente frente a fenómenos como la vivienda turística y otras acomodaciones temporales.
- Se dificulta el uso en fraude de ley del contrato para arrendamiento por uso distinto de vivienda de temporada, de forma que el mismo no sea una manera de evitar los contratos LAU de 5 y 7 años.

Un segundo bloque de medidas se refiere al aumento de las reservas de suelo para vpo en zonas rurales y urbanizables:

- Incrementar la reserva mínima de VPO del actual 30% en urbanizable al 60%.

- Fijar una reserva mínima de un 40% de VPO en suelo urbanizado.
- Crear reservas mínimas estatales de VPO de alquiler. En concreto, las dos terceras partes de la edificabilidad correspondiente a la reserva en suelo rural y las tres cuartas partes de la reserva en suelo urbanizado deberá destinarse permanentemente a vivienda sujeta a un régimen de protección pública de alquiler que no podrán implicar alquileres superiores al 30% de los ingresos de los inquilinos.
- Calificación indefinida de la VPO resultante de estas reservas mínimas estatales que podrán ser ampliables por las CCAA.

### **3. Mientras no se alcanza el 15% de vivienda social se prevé un régimen de contención de rentas en mercados tensionados y se limitan las causas de rescisión entre contratos.**

- Declaración de mercado tensionado a partir de elementos objetivos vinculados a la subida de precios y al % de ingresos destinados al pago del alquiler por parte de las CCAA o de los grandes municipios.
- En el supuesto que la administración competente no declare el mercado tensionado la Administración central tendrá la competencia para hacerlo.
- La declaración de mercado tensionado supone la obligación de mantener el precio del contrato de alquiler anterior siempre que este precio se sitúe por debajo del precio oficial del índice de precios. En caso de no existir contrato anterior el precio se fijará de acuerdo al índice de precios.
- Se permite la confección de una tabla de precios correctores de hasta un 10% superior al índice de precios a partir de una comisión de personas expertas, administración local, agentes económicos y sociales.
- La vivienda nueva y las grandes rehabilitaciones gozan de exenciones temporales a la contención de rentas.

### **4. En materia de emergencia habitacional, y mientras no se alcanza el 15% de vivienda social, se establece la mediación obligatoria en todos los lanzamientos que afectan a personas en situación de vulnerabilidad, la corresponsabilidad de los grandes tenedores y la prohibición de lanzamientos con fecha abierta.**

- Como requisito previo al inicio de un lanzamiento y ejecución hipotecaria deberá promoverse una mediación en los seis meses anteriores a la presentación de la demanda. Quedan exentos de esta obligación los propietarios en situación de vulnerabilidad.

- Se entenderá por mediación la celebración ante el mediador de una sesión informativa y una sesión exploratoria.
- De acuerdo a las obligaciones en materia de derecho internacional de los derechos humanos se prohíben los desahucios con fecha abierta que afecten a personas en situación de vulnerabilidad.
- Los grandes tenedores deberán ofrecer un alquiler social que no supere el 30% de los ingresos disponibles de la unidad familiar para poder ejecutar un lanzamiento.

## **5. Incremento del gasto público destinado a la promoción de vivienda social, compra y rehabilitación hasta alcanzar en cinco años el 1% del PIB.**

- Establecimiento de *pre-asignaciones presupuestarias* para la política pública de vivienda con el objetivo de poder alcanzar en menos de 5 años el 1% del PIB en gasto directo en políticas públicas de vivienda, así como el 1,5% en los siguientes años de máxima formación bruta de capital, pudiendo posteriormente descender hasta un nivel basal entre el 0.8% y el 1% del PIB.
- Modificar los estatutos del ICO para que la financiación de políticas públicas de vivienda social y asequible y rehabilitación se encuentren entre sus fines y funciones.
- Creación por parte del Tesoro del Estado de un producto financiero destinado a financiar políticas públicas de vivienda.
- Creación de un fondo estatal para la compra pública de vivienda por parte de las Administraciones Locales que permita incorporar 20.000 viviendas al año a los parques públicos del alquiler - en el entorno del 5% de las transmisiones de viviendas que se dan al año entre privados-.

## **6. Desarrollar una nueva fiscalidad que penalice la especulación, fomente la rehabilitación energética y la accesibilidad del parque, y ayude a impulsar alquiler social y a precios inferiores a los del mercado.**

El sentido general de las propuestas es generar tres ámbitos fiscales en materia de alquiler con distinto tratamiento impositivo se trate de empresas privadas, públicas o personas físicas. Un tratamiento muy favorable para la vivienda de alquiler social, un tratamiento intermedio para la vivienda alquilada un 20% por debajo de los precios del indicador oficial del MITMA (alquiler asequible) y finalmente un tratamiento general sin beneficios fiscales para el alquiler a precios de mercado.

- Se iguala el tratamiento fiscal de las empresas públicas de vivienda con ciertas empresas mixtas (público-privadas) cuando se dediquen únicamente al alquiler de vivienda protegida durante un mínimo de 50 años, o a la rehabilitación energética y con criterios de accesibilidad y la participación

pública sea de al menos el 30%.

- Se mejora el tratamiento fiscal de las operaciones de transmisión de derechos de superficie, que será del 4% en el caso de vivienda protegida de alquiler o equipamientos públicos habitacionales y del 10% para las transmisiones que tengan por objeto el alquiler asequible.
- El pago del IVA a proveedores de vivienda social se reduce al 10%.
- El pago del IVA a proveedores de rehabilitación energética y que mejore la accesibilidad del parque se reduce al 10% en términos generales y al 4% si el resultado de la rehabilitación es vivienda social o un 20% por debajo del precio oficial del MITMA.
- Las bonificaciones en el Impuesto de Sociedades se condicionan al impulso de vivienda social o por debajo del precio oficial del MITMA. En particular, los rendimientos derivados del alquiler serán del 99% si se trata de vivienda protegida, 85% para alquiler inferior en un 20% al precio del índice oficial del MITMA.
- Se somete a ciertas entidades mercantiles privadas (Entidades de alquiler de viviendas -EDAVs, SOCIMIs e ICC) a ciertas obligaciones en materia de alquiler asequible, siendo la consecuencia del incumplimiento la pérdida de todos los beneficios fiscales actuales, teniendo que pasar a tributar al tipo general.
- Extensión de la bonificación del 95% de la cuota de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento por las SOCIMIS, a las EDAVS, empresas públicas y ciertas empresas mixtas siempre que las ofrezcan a precios un 20% inferiores a los que establece el indicador oficial del MITMA.
- En particular, a las Entidades de Alquiler de Viviendas (EDAVS) se les conmina a que dediquen en un plazo de 5 años al menos el 50% de sus activos al alquiler, debiendo estar la mitad de los mismos alquilados a un precio un 20% por debajo del indicador oficial, durante como mínimo 7 años.
- Las SOCIMIS, en el plazo de 5 años desde la aprobación de esta norma, deben destinar la mitad de sus activos al alquiler de inmuebles, debiendo alquilarse el 25% a un precio inferior al indicador oficial del MITMA y el otro 25% a precio de vivienda de protección pública. En ambos casos, durante un periodo mínimo de 7 años.
- Las Instituciones de Inversión Colectiva (ICC) en el plazo de 5 años desde la aprobación de esta norma, deben destinar la mitad de sus activos al alquiler de inmuebles, debiendo alquilarse el 25% a un precio inferior al indicador oficial del MITMA y el otro 25% a precio de vivienda de protección pública. En

ambos casos, durante un periodo mínimo de 7 años.

- El Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, IRPF, de arrendadores de vivienda particulares limitará la actual reducción del 60% de los ingresos obtenidos por alquiler a los pequeños propietarios.
- Los propietarios personas físicas que rehabiliten sus pisos en alquiler dispondrán de una bonificación de un 70% en el IRPF.
- Cuando la persona física alquile ocho o más viviendas las bonificaciones se condicionan al precio del alquiler. Se bonificará en un 80% si alquila un 20% por debajo del indicador del MITMA, y a un 99% si alquila a precio de protección oficial.
- Igualmente, las ayudas públicas a la rehabilitación y las subvenciones para pagar el alquiler de su vivienda estarán exentos en el IRPF.

**7. Junto a estas propuestas troncales se añaden otras cuestiones relativas a la transparencia, información y agilización de la justicia y de la obra pública como:**

- Fortalecer las competencias de las administraciones locales en materia de vivienda.
- Creación de un registro administrativo de alquileres estatal y la creación de registro de malas prácticas arrendaticias, integrado en el registro administrativo de alquileres.
- Creación de tribunales especializados que resuelvan preferentemente sobre arrendamientos urbanos
- Medidas de simplificación en la contratación para agilizar las promociones de VPO, en especial la industrializada.