

Proyecto de Ley para dinamizar el mercado de alquiler de viviendas

Entre otras medidas, se podrá aplicar al pago de la renta las mejoras o reformas acordadas y realizadas por el inquilino; el inquilino podrá desistir del contrato de arrendamiento siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de un mes, y se incentiva la creación de sociedades dedicadas a la inversión para el alquiler. El Consejo de Ministros ha aprobado la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley para dinamizar el mercado de alquiler de viviendas en España mediante su flexibilización, con una reducción de los plazos de duración del contrato, la mejora de la seguridad jurídica y una serie de medidas de carácter fiscal. El texto ha incluido una serie de modificaciones con respecto al presentado al Consejo de Ministros el pasado 11 de mayo tras pasar por los órganos consultivos y el periodo de información pública. Entre las novedades figura la posibilidad de que se aplique al pago de la renta las mejoras o reformas acordadas y realizadas por el inquilino. Flexibilización del mercado del alquiler Para conseguir este objetivo, la reforma incide sobre los siguientes aspectos:

- Se refuerza la libertad de pactos y se da prioridad a la voluntad de las partes. Así, se podrá renunciar al derecho de adquisición preferente, se podrá pactar la actualización de la renta o que las mejoras que realice el inquilino se apliquen al pago de la renta.
- La duración del arrendamiento será la expresamente pactada por las partes sin perjuicio de que, con objeto de dinamizar el mercado del alquiler y dotarlo de mayor flexibilidad, se reduce de 5 años a 3 la prórroga obligatoria y de 3 a 1 año la duración de la prórroga tácita, de forma que propietarios e inquilinos puedan adaptarse con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales.
- La posibilidad de que el arrendador pueda recuperar su inmueble en cualquier momento: siempre que hubiera transcurrido al menos el primer año de duración del contrato, pero sólo cuando se den las condiciones legalmente requeridas para ello, sin necesidad de que esta opción haya tenido que estar expresamente prevista a la firma del contrato.
- El inquilino podrá desistir del contrato de arrendamiento siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de un mes.
- Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al propietario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir

Mejora de la seguridad jurídica Por otro lado, con objeto de dotar a los arrendamientos de la seguridad jurídica que proporciona el Registro de la Propiedad, se prevé que el arrendamiento de viviendas pueda ser inscrito en el Registro y ello garantice la posición del inquilino, cuyo contrato deberá ser respetado en todo caso si se produce la venta de la vivienda. La inscripción en el registro será voluntaria.

Mejora de la regulación del proceso de desahucio El actual procedimiento de desahucio por impago de la renta es lento y complejo. Además, constituye una de las causas por las que los propietarios no destinan al alquiler buena parte de las viviendas vacías. Para agilizar este procedimiento se reforma la Ley de Enjuiciamiento Civil de manera que, cuando se presente una demanda de desahucio por falta de pago, se requerirá al demandado para que en diez días proceda al pago o alegue las razones que justifiquen el impago. Si el demandado no comparece, no paga o no justifica el impago, el juez dictará auto terminando el juicio y procederá al desahucio para lo que será suficiente con la presencia de un funcionario del juzgado. En todo caso, el inquilino podrá justificar las causas que han provocado el impago y el juez las tomará en consideración para adoptar la decisión más adecuada a los intereses de ambas partes.

Medidas de carácter fiscal Se adoptan una serie de medidas en el ámbito fiscal que incentivan el mercado del alquiler:

- En el Impuesto de Sociedades se flexibilizan los criterios que permiten aplicar una deducción del 85 por 100 sobre las rentas de los alquileres: las sociedades deberán tener un mínimo de ocho viviendas (antes diez) y deberán permanecer arrendadas durante tres años (antes siete). Se mejora el régimen jurídico y fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI):
- Los inmuebles en arrendamiento deberán mantenerse durante tres años (antes siete)
- No será necesario un número mínimo de viviendas (antes tres)
- El capital social mínimo será de cinco millones de euros (antes quince)
- Los beneficios distribuibles serán el 80 por 100 de los obtenidos (antes el 90 por 100)
- Se suprimen los requisitos del número mínimo de accionistas (antes cien), capital mínimo en circulación (antes 25 por 100) y financiación ajena (antes inferior al 70 por 100 del activo)
- Se podrá cotizar en mercados regulados o sistemas multilaterales de cotización
- Las SOCIMI no tendrán fiscalidad, sino que el pago de impuestos lo efectuarán los accionistas por la percepción de los dividendos (19 por 100)
- Por último, se modifica la configuración del Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes, dejando sujetas a dicho gravamen exclusivamente las entidades residentes en un país o territorio que tenga la consideración de paraíso fiscal.

M. Romero Consultores Consultoría de Empresas Marqués de la Ensenada, 2º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 Email: asesoria@mromeroconsultores.es WEB: www.mromeroconsultores.es