

¿Qué ha cambiado en el alquiler de viviendas?

Análisis del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.



¡¡¡MUY IMPORTANTE!!!

Solo afecta a contratos firmados
Entre el 19 de diciembre y el
22 de enero



Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre

ENTRADA EN VIGOR

19 de diciembre de 2018

DEROGADO

22 de ENERO 2019



La empresa arrendadora paga los gastos de gestión

El arrendador, cuando es persona jurídica, se hará cargo de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato.

Plazos de alquiler más largos

- Se aumenta el plazo legal mínimo en el que el inquilino puede permanecer en la vivienda arrendada de 3 a 5 años (o 7 años si el arrendador es persona jurídica).
- Se alarga de 1 a 3 años el plazo temporal por el que se amplía el contrato de alquiler pasado el periodo de prórroga obligatoria, si ninguna de las partes manifiestan su voluntad de no renovarlo.

Facilidad para mejoras de vivienda

Se facilita la adopción de acuerdos entre el propietario y el inquilino para la renovación o mejora de la vivienda en el transcurso de un mismo contrato, sin esperar, como hasta ahora, a que finalice.

Paralización de desahucios de hogares vulnerables

Se paralizan los desahucios hasta que se encuentre una alternativa habitacional en los casos que afecten a personas o familias vulnerables.

Los jueces notificarán los inicios de los procesos de desahucio a los servicios sociales. Estos emitirán un informe y, si alertan de que las personas que van a ser expulsadas de su hogar se encuentran en situación de vulnerabilidad, se abrirá una prórroga de un mes (dos cuando es una persona jurídica) para buscar una solución.

Avales limitados a 2 meses del precio de alquiler

El arrendador no podrá exigir al nuevo inquilino un aval, al margen de la fianza, que exceda en dos meses la renta mensual de alquiler. En contratos de larga duración podrán pactarse garantías adicionales.

Accesibilidad de los edificios

- Se aumentará, en un plazo de tres años, al 10 por ciento el fondo de reserva de las comunidades de propietarios para que se destine a la realización de obras en materia de accesibilidad.
- Obligatoriedad de las obras de accesibilidad establecidas legalmente cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

Limitación de pisos turísticos

Sólo para los nuevos pisos turísticos, se permite a las comunidades de vecinos limitar o vetar este tipo de arrendamientos en el edificio, siempre que lo apoyen 3/5 partes de los propietarios.

Rebaja de impuestos

- Exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la suscripción de contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente.
- Se elimina la obligación de repercutir el IBI al arrendatario en un alquiler social de vivienda por las Administraciones.
- Ayuntamientos con superávit pueden destinar el IBI a promover su parque de vivienda y establecer una bonificación de hasta el 95% en la cuota del IBI alquileres sujetos a precio limitado.
- Define el inmueble de uso residencial desocupado con carácter permanente para que los ayuntamientos puedan aplicar el recargo del IBI que se estableció en 2002.

En total, el Real Decreto-ley modifica cinco leyes: la de Propiedad Horizontal, la Ley de Enjuiciamiento Civil, el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y el de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.