

Proposición de Ley del Grupo Parlamentario Socialista para el Impulso del Alquiler de Viviendas a Precios Asequibles

Mayo 2025

El Grupo Parlamentario Socialista ha presentado en el Congreso de los Diputados una Proposición de Ley con una serie de medidas fiscales, administrativas y regulatorias orientadas a incentivar el alquiler a precios asequibles. Esta iniciativa pretende movilizar vivienda vacía, frenar el uso especulativo del parque inmobiliario y promover el alquiler estable, especialmente entre jóvenes y colectivos vulnerables.

A continuación exponemos, de forma resumida, algunas de las medidas que incorpora el texto.



1. Reforma del IRPF para fomentar el arrendamiento de vivienda habitual

Se introducen porcentajes incrementados en la reducción fiscal aplicable a los rendimientos netos positivos derivados del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda. El régimen se estructura con distintos porcentajes en función de las características del arrendamiento:

Las reducciones fiscales en el IRPF por arrendamiento de vivienda habitual varían en función de las condiciones del contrato y del perfil del inquilino. La bonificación máxima del 100% se aplica cuando se firma un nuevo contrato con una renta rebajada al menos un 5% respecto al anterior y por debajo del índice oficial de referencia (determinado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana). Le siguen reducciones del 95%, si se alquila a jóvenes en zonas tensionadas, del 90%, si solo se trata de una zona tensionada, y del 85%, cuando el inquilino es joven (18-35 años). También se prevé una reducción del 70% si la vivienda se destina al alquiler social a través de entidades públicas o sin ánimo de lucro, y del 60%, si ha sido objeto de rehabilitación energética reciente. En el resto de los casos, se mantiene una reducción general del 50%.

Se mantiene, además, la deducción por obras de mejora energética hasta el 31 de diciembre de 2025.

Adicionalmente, se introduce una escala progresiva de imputación de rentas inmobiliarias presuntas sobre inmuebles urbanos o rústicos no productivos, que puede llegar hasta el 3%, con el fin de penalizar la tenencia de vivienda desocupada y fomentar su puesta en el mercado de alquiler.

2. Modificación del régimen fiscal de las SOCIMI

Se modifica el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI, estableciendo un nuevo gravamen del 25% (en vez del 15% actual) sobre los beneficios no distribuidos derivados del arrendamiento de viviendas. No obstante, la ley contempla reducciones de este gravamen si se cumplen ciertos requisitos:

- 50% de reducción: si más del 60% del parque de viviendas de la entidad está destinado a alquilar a precios asequibles.
- 100% de reducción: si, además, los beneficios no distribuidos se reinvierten en nuevas viviendas asequibles en el plazo de tres años.

Se entenderá que una vivienda está alquilada a precio asequible cuando la renta anual no supera los 26.400 euros o el índice oficial fijado por el Ministerio de Vivienda.

Además, debe cumplir al menos uno de estos requisitos: estar calificada como vivienda protegida o que el esfuerzo económico del inquilino (renta más suministros básicos) no supere el 30% de los ingresos de su unidad familiar, conforme a la Ley 12/2023, de Derecho a la Vivienda.

Se establece un régimen transitorio que permite la adaptación gradual de las SOCIMI entre 2025 y 2027, con umbrales del 20%, 35% y 50%, respectivamente, hasta alcanzar el objetivo del 60% en 2028.

3. Tratamiento fiscal de los arrendamientos turísticos

Se modifica la Ley del IVA para definir como arrendamiento turístico no exento aquellos alquileres de corta duración (hasta 30 noches) en municipios con más de 10.000 habitantes, incluso aunque no se presten servicios hoteleros. Estos contratos pasarán a tributar al 21% de IVA desde el primer trimestre posterior a la entrada en vigor de la ley.

Esta medida busca mitigar el impacto de la actividad turística sobre el mercado residencial urbano y anticipa el marco fiscal para la futura responsabilidad de las plataformas digitales en el ingreso del impuesto.



4. Nuevo impuesto sobre la adquisición de inmuebles por no residentes en la UE

Se crea un nuevo impuesto estatal, que se configura como complementario del actual Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídico Documentales (de competencia de las CCAA), y que grava con un tipo del 100% la adquisición de bienes inmuebles en España por parte de personas o entidades no residentes en la Unión Europea, así como la constitución o cesión de derechos reales sobre dichos inmuebles, salvo garantías.

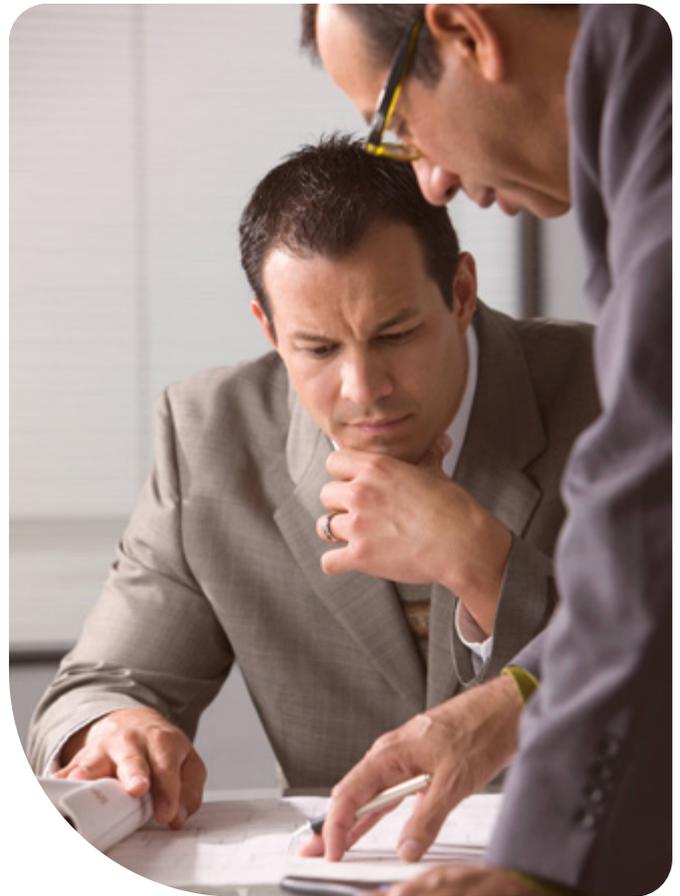
La base imponible será el mayor entre el valor de mercado, el valor de referencia catastral y el precio declarado. Por su parte, de la cuota íntegra resultante se podrá deducir la cuota satisfecha por el concepto de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que haya sido objeto de gravamen por la misma operación.

Esta medida pretende frenar el acceso especulativo de capital extranjero al mercado inmobiliario español y proteger el derecho a la vivienda de la población residente.

5. Incremento de la tributación en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal)

Se introduce una nueva tabla de coeficientes máximos a aplicar sobre el valor del terreno, que supone un incremento de los hasta ahora aplicables.

La proposición de ley supone un giro relevante en la política fiscal vinculada al mercado de la vivienda, con medidas que premian el alquiler estable y penalizan la especulación inmobiliaria. En caso de aprobarse, tendrá un impacto significativo sobre propietarios, inversores, SOCIMI y operadores turísticos.



Fernando Vírveda
Socio de Fiscal
Fernando.Virseda@es.gt.com



Eduardo Tapia
Socio de Fiscal
Eduardo.Tapia@es.gt.com



Ánia Costa
Fiscal
Ania.Costa@es.gt.com