



Barcelona, 12 de marzo de 2019

Distinguido cliente,

El pasado 1 de marzo se aprobó el nuevo Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre de Medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, el cual fue publicado en el BOE el día 5 de marzo y con entrada en vigor el día 6 de marzo de 2019. Su contenido es muy parecido al anterior Real Decreto no convalidado por el Congreso de los Diputados, si bien con alguna novedad importante. A continuación, hacemos un resumen de las principales novedades en materia de alquiler:

1. Se amplía el plazo de duración mínima del alquiler de 3 a 5 años, si el arrendador es persona física, y de 3 a 7 años si es persona jurídica.
2. El plazo de prórroga tácita del contrato pasa 1 a 3 años tanto si el arrendador es persona física como jurídica. La prórroga tácita es el plazo temporal por el que se amplía el contrato una vez transcurrido el período de duración mínima del mismo.
3. Las garantías adicionales a la fianza se limitan hasta un máximo de dos mensualidades, salvo que se trate de contratos de larga duración, es decir de duración inicial superior a 5 años si es persona física y a 7 años si es persona jurídica.
4. Los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato correrán a cargo del arrendador, cuando éste sea persona jurídica (sociedad o empresa).
5. En el ámbito fiscal, el paquete de medidas aprobadas por el Gobierno establece la exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (AJD) a la suscripción de contratos de arrendamiento de vivienda para



uso estable y permanente, con el fin de reducir las cargas fiscales que comporta el mercado de alquiler.

6. El decreto también retoca la Ley Reguladora de las Haciendas Locales para modificar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) en los siguientes supuestos:

* Cuando el arrendador sea un ente público se podrá eximir al inquilino del pago de este impuesto. Es decir, se elimina la obligación de repercutir este tributo al arrendatario en un alquiler social de vivienda por parte del Ayuntamiento.

* Se permite a los Ayuntamientos con superávit destinarlo a promover el parque de vivienda público y poder establecer una bonificación de hasta el 95% de la cuota del IBI para las viviendas sujetas a alquiler a precio limitado.

7. La Ley de enjuiciamiento se modifica mejorando la coordinación entre órganos judiciales y los servicios sociales competentes. Los jueces serán quien en primera instancia notifiquen el inicio de un proceso a los servicios sociales, quienes emitirán un informe y en caso de alerta de una situación de vulnerabilidad se abrirá una prórroga de 1 mes, (o 2 en el cual quien la solicite sea una persona jurídica) para buscar una solución.

8. Se recupera la posible renuncia a la subrogación por mortis causa si bien esta será nula en los siguientes supuestos:

- Personas que se encuentren en situación especial y de vulnerabilidad
- Menores de edad o que tengan una discapacidad, o personas mayores de 65 años.

9. Se limita el importe de las revisiones anuales de la renta para todos los contratos de arrendamiento de vivienda, durante toda su duración, que no podrá exceder del resultado de aplicación de la variación porcentual experimentada por el IPC a fecha de cada actualización.



10. Ya no será necesario inscribir el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad para tener efectos frente a terceros para los 5 primeros años de duración del contrato si el arrendador es persona física, o 7 años si el arrendador es persona jurídica, habiendo de respetar a terceros adquirientes el contrato de arrendamiento en todos los supuestos durante los plazos legales de duración mínima del contrato de 5 años si es persona física y 7 años en caso de ser persona jurídica.

Los profesionales que actúan como interlocutores habituales suyos están a su entera disposición para cualquier aclaración o ampliación al contenido de la presente circular.

Atentamente,

AUDICONSULTORES

La presente Circular tiene como única y exclusiva pretensión la de facilitar a sus destinatarios una selección de contenidos de información general sobre novedades o cuestiones de carácter laboral, tributario o jurídico, sin que ello pueda constituir asesoramiento profesional de ningún tipo ni pueda ser suficiente para la toma de decisiones personales o empresariales.
© 2019 "Audiconsultores Advocats i Economistes, S.L.P.". Todos los derechos reservados.