

## CIRCULAR 1/2019

– MERCANTIL Y TRIBUTARIO –

### EL REAL DECRETO-LEY 21/2018, SOBRE ALQUILERES, “EL BREVE”.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) ha sido modificada en numerosas ocasiones desde su entrada en vigor. La última vez, sin ir más lejos, fue en el año 2013, para lo cual elaboramos la [Circular 5/2013](#), a la que nos remitimos. La modificación que tratamos hoy se introdujo por el Gobierno a través del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Alquiler (**Real Decreto-Ley 21/2018**), que entró en vigor el pasado 19 de diciembre de 2018 y cuya vigencia fue de sólo 36 días, ya que quedó derogada el pasado 24 de enero al no haber ser convalidada por el Congreso de los Diputados<sup>1</sup>.

Como veremos, la mayoría de las novedades que recogía esta reforma de 2018 versaban sobre prácticamente los mismos aspectos modificados en 2013. Parece que, con apenas una vigencia de 5 años, *“la reforma liberalizadora de 2013, además de no dar los resultados esperados en lo relativo al incremento de la oferta de vivienda y la moderación de los precios, ha situado al arrendatario de una vivienda como residencia habitual en una posición de debilidad que no responde a las condiciones mínimas de estabilidad y seguridad con las que se debe dotar al inquilino de una vivienda en posesión de justo título”*<sup>2</sup>.

De esta forma, la modificación publicada en el BOE del pasado 18 de diciembre fue una reforma que se podría calificar de retrospectiva, ya que contenía medidas que se aplicaban con anterioridad a la reforma de 2013, tendentes a salvaguardar la posición del inquilino de una vivienda habitual para así evitar la subida de los precios del alquiler. Al mismo tiempo, se pretendía actualizar la LAU, con motivo del incremento de la actividad turística desarrollada sobre el parque de viviendas existente.

También veremos que, en materia tributaria, las novedades alcanzaron al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPyAJD), y, de manera indirecta, al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). No obstante, se trató de novedades de poca trascendencia, pues su aplicación efectiva se hacía depender de los Ayuntamientos (en el caso del IBI), o no suponían un especial ahorro (en el caso del ITPyAJD).

#### I. PLANTEAMIENTO DE LA REFORMA

Como decíamos, el Real Decreto-Ley 21/2018 fue una reforma protectora del arrendatario, que realizó pocas, pero contundentes modificaciones en aspectos esenciales como la duración, las prórrogas, las fianzas, los gastos de gestión inmobiliaria, etc., que cambiaron el plano en el que se desenvolvían hasta entonces las relaciones entre arrendadores y arrendatarios.

La modificación se estructuraba en cuatro títulos, y se componía de cinco artículos, disposiciones aparte. En la presente Circular **nos centraremos**

especialmente en los Títulos I y IV, que recogían las **modificaciones** operadas en la LAU –**que afectaban al contrato de arrendamiento**–, en el **Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL)**, y en el **Texto Refundido de la Ley del ITPyAJD (TRLITPyAJD)**.

A continuación, distinguiremos entre las novedades del Real Decreto-Ley 21/2018 de ámbito mercantil, por un lado, y tributarias, por otro.

<sup>1</sup> Los Decretos-ley son disposiciones dictadas por el Gobierno en casos de extraordinaria y urgente necesidad, por lo que la falta de convalidación por el Congreso de los Diputados, dentro de los treinta días siguientes, conlleva su derogación.

<sup>2</sup> Según la Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley 21/2018.

## II. ASPECTOS MERCANTILES

### II.1 PRINCIPALES NOVEDADES

Las principales modificaciones que se introdujeron con el Real Decreto-Ley 21/2018 podríamos agruparlas en tres categorías distintas, en atención a su naturaleza y a las implicaciones que conllevaron para el contrato de arrendamiento.

En este sentido, diferenciaremos entre las modificaciones que afectaron a: **(i)** conceptos y definiciones de términos previstos en la LAU, **(ii)** la duración y prórrogas del contrato de arrendamiento y **(iii)** la garantía adicional a la fianza y los gastos de gestión inmobiliaria.

#### a) Conceptuales o definiciones

Como decíamos, se pretendía actualizar la LAU con el fin de delimitar el régimen aplicable a la actividad turística, esto es, los famosos **apartamentos turísticos**, que ya han sido objeto de regulación autonómica. La más sonada de ellas fue la llevada a cabo en las Islas Baleares, que, básicamente, techó el número de apartamentos turísticos a los existentes en ese momento. El pasado año, la Comunidad Valenciana abordó también la actividad turística desarrollada sobre viviendas, a través de la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.

Pues bien, por medio del Real Decreto-Ley 21/2018 se introdujo una precisión técnica, **excluyendo del ámbito de aplicación de la LAU de la cesión temporal de la vivienda para uso turístico**, cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística, contemplando no sólo a aquellas viviendas turísticas comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística (como hasta antes del Real Decreto Ley 21/2018), sino también por cualquier otro modo de comercialización o promoción.

**También se excluían del ámbito de aplicación de la LAU “los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados<sup>3</sup> o en los que la renta inicial en cómputo anual**

<sup>3</sup> ¿Útiles, construidos, o construidos con elementos comunes? Esta cuestión no se precisaba.

**exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda”**. Estos arrendamientos pasaban a regirse por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la LAU y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

Por otra parte, se precisó el concepto de **fuerza mayor** a la hora de regular el supuesto que permitía al arrendador soslayar el plazo de tres meses del que disponía para ocupar la vivienda, en caso de haber comunicado al inquilino que tenía necesidad de la misma.

#### b) Temporales

Probablemente, la modificación de mayor calado que recogía el Real Decreto-Ley 21/2018 era la que versaba sobre la duración y la prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda. Esta reforma destacaba por la **extensión de los plazos de la prórroga obligatoria y la prórroga tácita** de los contratos de arrendamiento de vivienda. De esta forma, se quiso recuperar los plazos establecidos con anterioridad a la reforma liberalizadora de 2013, esto es:

- Se estableció, de nuevo, en **cinco años** el periodo de **prórroga obligatoria**, salvo en el caso de que el arrendador fuera persona jurídica, supuesto en que se fijaba un plazo de **siete años**.
- En cuanto a la **prórroga tácita**, se estableció que, llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, y una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria, si no existía comunicación de alguna de las partes en la que se estableciera la voluntad de no renovarlo, se prorrogaría el contrato durante **tres años** más.

Con todo ello, la reforma venía a dotar al inquilino de una mayor estabilidad.

#### c) Económicos

Finalmente, de las modificaciones introducidas por el Real Decreto-Ley 21/2018, subrayamos las referentes a las condiciones económicas:

- **Garantía adicional a la fianza:** se fijaba que la cuantía máxima que podía exigirse al arrendatario para el caso de arrendamiento de vivienda era de dos mensualidades de renta, ya fuera a través de depósito o de aval bancario.
- **Gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato:** se estableció que estos gastos de gestión inmobiliaria y de formalización fueran a cargo del arrendador, cuando éste sea persona jurídica, exceptuando *“aquellos servicios que hayan sido contratados por iniciativa directa del arrendatario”*. No se precisaba la excepción transcrita, ni su alcance o prueba, por lo que quedaba como concepto indeterminado.

Como vemos, no fueron muchas las modificaciones realizadas, pero revestían de cierta significancia a la hora de suscribir el contrato de arrendamiento.

## II.2 APLICACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY. CONSECUENCIAS Y RECOMENDACIONES

Una vez expuesta la parte más teórica, vamos a centrarnos en las repercusiones y demás aspectos prácticos a la hora de negociar y, en su caso, suscribir un contrato de arrendamiento.

- a) **¿Cómo me afecta la modificación si firmé el contrato de arrendamiento con anterioridad a su entrada en vigor? ¿Y si lo firmé entre 19 de diciembre de 2018 y el 24 de enero de 2019?**

El Real Decreto-Ley 21/2018 se publicó en el BOE el pasado 18 de diciembre, entrando en vigor, según hemos visto, al día siguiente de su publicación, esto es, el 19 de diciembre de 2018.

Como viene siendo la regla general en las disposiciones de derecho privado, este tipo de normas **no tiene efectos retroactivos**. En otras palabras, los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del citado Real Decreto-Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

En cambio, es de suma importancia señalar que, a pesar de la posterior derogación del Real Decreto-Ley, **el régimen que introducía sí resulta de aplicación a los contratos firmados durante**

**su vigencia**, es decir, **entre el 19 de diciembre de 2018 y el 24 de enero de 2019**, los cuales tendrán plena eficacia.

En los siguientes apartados **c)** y **d)**, expondremos las repercusiones para una y otra parte de la relación arrendaticia, con lo que ahora sólo queda que cada interesado juzgue, convenientemente asesorado, conforme a su concreta situación.

- b) **¿Afecta alguna de las modificaciones operadas a los arrendamientos para uso distinto de vivienda (por ejemplo, de local)?**

**Para nada. Todos los aspectos que hemos tratado no afectaban a los arrendamientos de local**, aunque se firmasen durante la vigencia del Real Decreto-Ley. Recordemos que, según la LAU, los arrendamientos para uso distinto de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la LAU y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

- c) **Firmé un contrato durante la vigencia del Real Decreto-Ley, como arrendador. ¿En qué situación me encuentro?**

Dado que, como hemos visto, la reforma tendía a proteger a los arrendatarios, la suscripción del contrato durante la vigencia del Real Decreto-Ley 21/2018 te impone el régimen previsto en la misma.

Salvo que hubiera operado una prórroga tácita del contrato, conforme al régimen que le resultaba aplicable, la firma de un nuevo contrato o una renovación supuso, aunque no se indicase expresamente, la aplicación del régimen previsto en el Real Decreto-Ley. Ahora bien, si la redacción del contrato no se adaptó a la literalidad de la norma, cabe que el arrendatario, llegado el vencimiento inicial pactado, no caiga en la cuenta de que tiene derecho a prorrogar el contrato de forma forzosa hasta los cinco años (siete, si el arrendador es persona jurídica).

En consecuencia, si no resulta posible resolver el contrato y firmar uno ajustado a la normativa actual –parece poco probable que un inquilino lo acepte–, la recomendación para el arrendador sería tratar de resolver el contrato una vez transcurrido el plazo pactado, confiando en que el arrendatario no caiga en la cuenta.

#### d) Soy arrendatario, ¿en qué medida se han visto mejorados mis derechos?

Recordamos que los nuevos derechos introducidos por el Real Decreto-Ley sólo habrán beneficiado a aquellos arrendatarios que hayan firmado o renovado un contrato de arrendamiento de vivienda entre el 19 de diciembre de 2018 y el 24 de enero de 2019. Sólo en este caso, tus derechos se habrán visto incrementados en todos los términos económicos y temporales expuestos más arriba, que podrás exigir frente al arrendador aun cuando el contrato no los recoja de forma expresa.

### III. ASPECTOS FISCALES

Por medio del Real Decreto-Ley 21/2018, el legislador consideraba conveniente mejorar la fiscalidad del arrendamiento de vivienda, para facilitar en lo posible el acceso de los inquilinos a una vivienda acorde a sus necesidades.

En tal sentido, los tributos que se veían afectados por el Real Decreto-Ley 21/2018 eran los siguientes: (i) el IBI, (ii) el ITPyAJD en su modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) y (iii) el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), aunque este último de manera indirecta.

#### a) El IBI: novedades en saco roto

El Real Decreto-Ley 21/2018 modificaba el TRLRHL en los términos siguientes:

- **Se creaba una bonificación potestativa**, mediante la cual **los Ayuntamientos podían reducir**, vía Ordenanza municipal, **hasta en un 95% la cuota del IBI para aquellos inmuebles, de uso residencial, destinados a alquiler de vivienda “con renta limitada por una norma jurídica”**.

Por tanto, se pretendía dejar en manos de los Ayuntamientos el establecimiento de esta bonificación. Lo suyo hubiera sido que a nivel estatal no se hubiera permitido optar a los Ayuntamientos (bonificación potestativa), sino que se les hubiera

establecido un mandato (bonificación obligatoria).

Adicionalmente, la bonificación era únicamente aplicable para viviendas destinadas a alquiler “con renta limitada por una norma jurídica”. Este concepto, aún por desarrollar en nuestro ordenamiento, nos evoca a las viviendas de protección oficial, cuya normativa reguladora recoge la posibilidad de disfrutar de estas viviendas en régimen de arrendamiento<sup>4</sup>.

Ello habría dejado fuera del campo de aplicación de la bonificación al 97,50%<sup>5</sup> de los inmuebles de uso residencial de España, lo que, adicionado a que se trataba de una bonificación opcional, nos hace concluir que en la práctica habría sido un beneficio fiscal de un carácter marcadamente residual.

- **Se definía, por remisión, el concepto de “inmueble desocupado con carácter permanente”**, respecto de los cuales, **cuando tuvieran un uso residencial, los Ayuntamientos podían y pueden establecer un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del IBI**.

En particular, se nos remitía a la normativa sectorial correspondiente. La normativa valenciana recoge el concepto de vivienda desocupada en el artículo 15 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana (LFSVCV), en el sentido de que: (i) no se destine a vivienda habitual, y (ii) esté desocupada de manera continuada durante un periodo superior a dos años.

No obstante, la LFSVCV recoge determinadas excepciones que posibilitan el incumplimiento de los dos requisitos anteriores, como el hecho de que sea utilizado el inmueble como vivienda de segunda residencia, en cuyo caso el plazo de desocupación deberá ser de cuatro años, o inmuebles que se encuentren en alquiler, siempre y cuando tengan una ocupación mínima de un mes al año.

<sup>4</sup> Artículo séptimo apartado a) del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.

<sup>5</sup> Según las cifras recopiladas por Housing Europe (Federación europea de vivienda social pública y cooperativa), en el año 2017 sólo el 2,5% del parque de vivienda de alquiler de España se encontraba en régimen de alquiler social. Fuente: Diario ABC.

En todo caso, -se decía en el efímero Real Decreto- **la declaración** por el Ayuntamiento **de inmueble de uso residencial desocupado con carácter permanente, requerirá** de: una **previa audiencia al sujeto pasivo**, y de su **acreditación por el Ayuntamiento** de los indicios de desocupación (por ejemplo, por los consumos de suministros).

No obstante, tal y como hemos mencionado a lo largo de la presente Circular, se trata de novedades que han caído en saco roto, atendiendo a que, desde el pasado jueves, 24 de enero, el Real Decreto 21/2018 ha perdido toda vigencia, al haber sido derogado en el Congreso.

#### **b) ITPyAJD, modalidad TPO: una exención de cuestión de días**

Con carácter general, los arrendamientos de inmuebles están sujetos al IVA, dado el carácter de sujeto pasivo de los arrendadores de inmuebles a efectos de IVA, aunque esta actividad de arrendamiento no tenga la consideración de actividad económica a efectos de la imposición directa del arrendador<sup>6</sup>.

Ahora bien, los arrendamientos puros<sup>7</sup> de vivienda, ya sea con carácter permanente o temporal, están exentos de tributar por el IVA<sup>8</sup>. En este caso, todos estos arrendamientos, exentos en IVA, deben tributar por la modalidad TPO, siendo sujeto pasivo el arrendatario.

Pues bien, desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 21/2018, y hasta su reciente derogación, **quedaban exentos de tributar por TPO los arrendamientos de vivienda**, exentos de IVA, **para “uso estable y permanente” por su inquilino**.

Por ejemplo, dándose el caso de un contrato de arrendamiento de vivienda para su uso como vivienda habitual, cuya renta mensual sea de 1.000,00 euros, y la duración del mismo de tres años, distinguiríamos:

<sup>6</sup> IRPF si es persona física, o Impuesto sobre Sociedades si es una sociedad.

<sup>7</sup> Es decir, sin la prestación de ningún servicio añadido (limpieza, lavado de ropa de cama, etc.), propios de la industria hotelera y, en ocasiones, ofrecidos en los alquileres turísticos.

<sup>8</sup> Incluso están exentos de IVA cuando el arrendatario sea una sociedad interesada en alquilarla para un empleado al que se

- Si se firmó antes del 19 de diciembre de 2018, el arrendatario habrá tenido que abonar dentro de los treinta días hábiles siguientes, el importe de 144,00 euros en concepto de TPO<sup>9</sup>.
- Si se firmó entre el 19 de diciembre de 2018 y hasta el día 23 de enero de 2019 inclusive, estará sujeto pero exento de TPO, sin perjuicio de que en tal sentido (es decir, sin ingreso) deba presentarse el correspondiente modelo de autoliquidación.

#### **c) IRPF: la reducción del 60%**

Los rendimientos netos positivos obtenidos por personas físicas por el arrendamiento de bienes inmuebles destinados a “vivienda”, gozan de una reducción del 60% en el IRPF.

El TEAC, en su Resolución de 8 de marzo de 2018, para la unificación de criterio, interpreta que el término vivienda, a los efectos de la reducción indicada, debe interpretarse de acuerdo con la distinción realizada por la LAU entre arrendamiento de vivienda (artículo 2) y arrendamiento para uso distinto del de vivienda (artículo 3). En tal medida, concluye que **se tendrá derecho a esta reducción cuando el arrendamiento recaiga**, según el artículo 2 indicado, **sobre “una edificación habitable cuya destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”**.

En tal sentido, no darán derecho a esta reducción los arrendamientos de temporada: por ejemplo, arrendamientos durante el curso escolar a estudiantes, o alquileres turísticos para un período determinado de tiempo (vacaciones).

El contenido de esta circular es meramente informativo y no pretende constituir asesoramiento jurídico alguno. Si pretende recibir tal asesoramiento, póngase en contacto con nosotros a través del correo electrónico [alenta@alenta.com](mailto:alenta@alenta.com). Si no desea recibir más circulares de nuestro despacho, envíe un mensaje en tal sentido a la dirección de correo electrónico indicada.

la cede como retribución en especie, siempre que en el contrato se identifique al empleado y se incluya una cláusula que impida el subarriendo o cesión por dicho empleado (cambio de criterio administrativo, a raíz de la Resolución de 15 de diciembre de 2016 del Tribunal Económico-Administrativo Central).

<sup>9</sup> Esta misma circunstancia se producirá si el contrato se firma a partir del 24 de enero de 2019, fecha de derogación del Real Decreto-Ley 21/2018.