

Ref.: FISCAL Nº 9  
Fecha: 26.5.2023

Asunto:  
NOVEDADES FISCALES EN EL I.R.P.F.  
Y EN EL I.B.I. INTRODUCIDAS POR LA LEY  
POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Estimado asociado:

El BOE del 25 de mayo, ha publicado la [Ley 12/2023](#), de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Entre otras cuestiones, esta norma incluye modificaciones en el I.R.P.F. (modificación en el cálculo de los rendimientos netos por los arrendamientos de inmuebles destinados a la vivienda, regulado en el apartado 2 del artículo 23 de la Ley 35/2006 del I.R.P.F.) y en el IBI (modificación en el recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados, regulado en el apartado 4 del artículo 72 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004).

A continuación se detallan las citadas novedades:

### **Novedades en el I.R.P.F.**

La novedad que se introduce es que **se rebaja al 50% la actual reducción general del rendimiento neto del alquiler de vivienda** (establecida en el 60%), excepto en los casos que se indican a continuación:

- a) El porcentaje de reducción será el **90%** cuando se formalice por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5% en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda.
- b) El porcentaje de reducción será el **70%** cuando, no cumpliéndose el requisito señalado en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:
  - 1.º Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.
  - 2.º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda.
- c) El porcentaje de reducción será el **60%** cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación que

## CIRCULAR INFORMATIVA

Ref.: FISCAL Nº 9

Fecha: 26.5.2023

hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

d) El porcentaje de reducción será el **50%** en cualquier otro caso.

### **Novedades en I.B.I.**

La novedad que se introduce es que, **el actual recargo del 50%** que los Ayuntamientos pueden establecer **a los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados, se podrá incrementar** del siguiente modo:

- El recargo podrá ser de **hasta el 100%** cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años, pudiendo modularse en función del periodo de desocupación.
- Se podrá aumentar el porcentaje de recargo en hasta **50 puntos porcentuales** adicionales, en el caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo municipio.

A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años.

Finalmente, señalar que con carácter general, la Ley por el derecho a la vivienda entra en vigor el **26 de mayo de 2023**, salvo la medida que afecta al I.R.P.F. y que se ha comentado anteriormente, que entrará en vigor el próximo 1 de enero de 2024.

Esperando sea de su interés, reciba un cordial saludo.

Sol Olábarri  
Directora de Economía y Competitividad