



CUATRECASAS

**Inmobiliario
y urbanismo**

Vivienda y otras novedades relevantes en 2022

Febrero 2022





Vivienda y otras novedades relevantes en 2022

Durante este año 2022 se aplicarán diversas normas que tendrán un impacto relevante para los inversores y las empresas de promoción y construcción inmobiliaria.

La futura Ley estatal por el derecho a la vivienda incorporará sistemas de contención de rentas, penalizará las viviendas desocupadas y adoptará medidas relativas al régimen de vivienda protegida.

En materia de urbanismo y medioambiente, se aprobarán o desarrollarán distintas normas urbanísticas de ámbito autonómico y local y se promulgará la futura Ley de residuos con una nueva regulación de los suelos contaminados.

En materia fiscal, desde el 1 de enero de 2022 son relevantes los cambios en la tributación de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas y en el valor de referencia en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



La nueva Ley estatal por el derecho a la vivienda

Hoy se ha publicado en el Boletín Oficial del Congreso de los Diputados el [Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda](#) (la “**Futura Ley de Vivienda**”).

El texto publicado no difiere sustancialmente del [Anteproyecto de Ley](#) tomado en consideración por el Consejo de Ministros en primera lectura el pasado 26 de octubre de 2021 y, por tanto, no incluye todas las propuestas del [informe del Consejo General del Poder Judicial](#).

En la medida en que la Futura Ley de Vivienda se está tramitando por el procedimiento de urgencia, estimamos que su aprobación definitiva (y aunque ello puede depender de diversos factores) podría tener lugar durante el **segundo trimestre** de este año.

Las principales medidas de la Futura Ley de Vivienda son las siguientes:

Declaración de zonas tensionadas

En línea con la normativa existente en Cataluña, se faculta a las administraciones competentes en materia de vivienda a declarar zonas de mercado residencial tensionado (“**Zonas Tensionadas**”). La declaración de Zonas Tensionadas requerirá la elaboración de una memoria que justifique la existencia de un riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda en esa zona por producirse las circunstancias siguientes: (i) que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares; y (ii) que el precio de compra o de alquiler de la vivienda haya subido en esa zona, en los últimos 5 años, más de 5 puntos por encima del IPC autonómico. La vigencia de la declaración de Zonas Tensionadas será de 3 años pudiendo prorrogarse anualmente.

Prórroga de contratos en Zonas Tensionadas

Se modifica el régimen de prórrogas de los contratos de arrendamiento de vivienda de Zonas Tensionadas prevista en la [Ley de Arrendamientos Urbanos](#). Finalizado el período de prórroga obligatoria o de prórroga tácita, el arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria por plazos anuales, con un máximo de 3 años, durante la cual se seguirán aplicando las mismas condiciones del contrato en vigor. El arrendador estará obligado a aceptar la prórroga salvo determinadas excepciones, p.ej. que haya comunicado en los plazos legales la necesidad de ocupar la vivienda para sí o sus familiares o que firme un nuevo contrato con las limitaciones de renta indicadas en el siguiente apartado.



Mecanismos de contención de rentas en Zonas Tensionadas

En los contratos nuevos que se firmen en Zonas Tensionadas, la renta no podrá superar la del contrato anterior más IPC, salvo determinados supuestos en los que se podrá incrementar en un máximo del 10%, p.ej. si en los 2 años anteriores se hubieran realizado obras que supongan un ahorro de energía primaria no renovable o que mejoren la accesibilidad o si el plazo del nuevo contrato es de 10 años o más. Si se firma un nuevo contrato y el arrendador es un gran tenedor, la renta no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia. A estos efectos se consideran grandes tenedores las personas jurídicas titulares de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros. Esta regulación se aplicará a los contratos que se celebren transcurridos 18 meses desde la entrada en vigor de la Futura Ley de Vivienda siempre que se hubiere aprobado el sistema de índices.

Parque público de vivienda

Se regula el régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, estableciéndose que únicamente se podrá enajenar a otras Administraciones o a personas jurídicas sin ánimo de lucro.

Recargos en el IBI para las viviendas desocupadas

Se permite introducir recargos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles ("IBI") de las viviendas que permanezcan desocupadas, de forma continuada, por un plazo superior a 2 años salvo determinadas causas justificadas, p.ej., el traslado temporal por razones laborales o inmuebles sujetos a actuaciones de obras o rehabilitación (las "**Viviendas Desocupadas**"). Frente al 50% previsto en la actualidad, los Ayuntamientos podrán incrementar el recargo de la cuota líquida: (i) hasta el 100% en el caso de Viviendas Desocupadas por un plazo superior a 3 años; y (ii) entre el 100% y el 150% cuando los inmuebles pertenezcan a titulares de 2 o más viviendas desocupadas en el mismo municipio.

Aunque está previsto que la entrada en vigor de la Futura Ley de Vivienda sea el día siguiente a su publicación en el BOE, los recargos no podrán aplicarse hasta que el Ayuntamiento haya formalizado la correspondiente declaración de desocupación de los inmuebles afectados, previa audiencia del contribuyente.

Medidas relativas a la reserva de vivienda protegida

Se introducen medidas para garantizar que la calificación de un suelo como reserva para vivienda de protección pública no pueda modificarse salvo en casos excepcionales y justificados en el correspondiente instrumento urbanístico.

Asimismo, se establece que la legislación urbanística o de ordenación territorial deberá establecer el porcentaje que deberá destinarse a vivienda protegida en alquiler, que no podrá ser inferior al 50%, salvo en casos excepcionales. En relación con los suelos urbanizados, se habilita la posibilidad de establecer en la legislación urbanística una reserva del 30% para vivienda protegida en suelo urbanizado no sometido a reforma o renovación de la urbanización, debiendo articularse mecanismos de compensación.



Descalificación de vivienda protegida

Se garantiza que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública no puedan descalificarse en tanto se mantenga la calificación del suelo sobre el que se promovieron. Se exceptúan las viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no imponga este destino y que no cuenten con ayudas públicas para su promoción, o aquellos casos en que excepcionalmente se justifique de acuerdo con la normativa autonómica, no pudiendo ser el período de calificación inferior a 30 años.

Introducción de la figura de la "vivienda asequible incentivada"

Se introduce una nueva figura de viviendas de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal u otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos o cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas que por su nivel de ingresos no puedan acceder a una vivienda a precio de mercado.

Novedades relevantes en materia de urbanismo

Durante el 2022 se aprobarán o desarrollarán normas de ámbito autonómico y local de interés para las empresas del sector inmobiliario.

Andalucía

Se prevé el desarrollo reglamentario de la nueva [Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía](#) ("**Ley LISTA**"), que entró en vigor en diciembre de 2021, y que pretende agilizar los procesos urbanísticos y la implantación de actividades económicas en Andalucía.

La Ley LISTA, que deroga y sustituye, entre otras, a la Ley de Ordenación del Territorio y a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, introduce un nuevo esquema de instrumentos de ordenación urbanística y de tipología de suelos, contemplando únicamente dos clases de suelo, el urbano y el rústico. Asimismo, agiliza los procedimientos para emprender actuaciones de transformación en suelo urbano y relaciona los actos y los usos del suelo sujetos a declaración responsable o a comunicación previa- véase [nuestro legal flash](#).

Madrid

Se reformará la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid a través de la futura Ley de medidas urgentes para impulsar la actividad económica y la modernización de la Administración de la región (conocida como "**Ley Ómnibus**"), cuyo [anteproyecto](#) fue aprobado en diciembre de 2021.



La norma, entre otras medidas, prevé incorporar una nueva regulación de los proyectos de alcance regional, y facilitar las transferencias de aprovechamiento urbanístico del suelo y las modificaciones parciales de los planes urbanísticos.

Barcelona

Se implementará el nuevo Plan especial urbanístico para la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, viviendas de uso turístico, hogares compartidos y residencias colectivas de estudiantes de alojamiento temporal en Barcelona ([el nuevo PEUAT](#)), aprobado definitivamente el 26 de enero de 2022, que establece nuevas reglas para la apertura, modificación y transmisión de los establecimientos de alojamiento turístico en Barcelona.

El nuevo PEUAT introduce novedades de interés para las empresas que operan en el sector y, entre ellas, una zonificación de la ciudad que determina el régimen específico de aperturas de nuevos establecimientos para cada zona, la nueva figura de los hogares compartidos, la prohibición de transmisión de los títulos habilitantes de viviendas de uso turístico, así como las concretas condiciones para la implantación de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal- véase nuestro [legal flash](#).

El impacto de la nueva Ley de residuos y suelos contaminados

La [futura Ley de residuos y suelos contaminados](#), cuyo proyecto se encuentra actualmente en tramitación ante el Senado y cuya aprobación se espera en el primer semestre de 2022, incorporará novedades en materia de suelos contaminados de interés para las empresas tenedoras o propietarias de suelos, así como para las que operen en el ámbito del desarrollo urbanístico y promoción inmobiliaria.

Entre otras novedades la futura norma prevé: (i) la introducción de un Inventario Estatal de Descontaminaciones Voluntarias de Suelos Contaminados, que se interconectará con el Registro de la Propiedad, (ii) la revisión del actual régimen sancionador, incluyendo nuevas infracciones en la materia; y (iii) y el refuerzo de las obligaciones de descontaminación y recuperación de suelos contaminados.



Régimen de entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda

Para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2022, las entidades sometidas al régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas ven reducida la bonificación aplicable a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas del 85% al 40%. Por tanto, las rentas bonificadas tributarán a un tipo efectivo del 15% frente al 3,75% aplicable con la bonificación anteriormente en vigor- véase nuestro [legal flash](#).

Valoración inmobiliaria: valor de referencia

En relación con la valoración fiscal de los inmuebles, la [Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal](#) (la "**Ley de Medidas contra el Fraude**") introdujo una importante modificación en sede del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (el "**ITPAJD**").

Conforme a la nueva redacción, aplicable desde 1 de enero de 2022, en operaciones de compraventa de viviendas sometidas a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD, la base imponible se determina teniendo en cuenta el valor de referencia previsto por la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto. Si el valor del bien inmueble declarado por los contribuyentes, el precio o contraprestación pactada o ambos son inferiores al valor de referencia, la Administración tributaria aplicará este último. Resulta, por tanto, recomendable contrastar el importe del valor de referencia para poder prever controversias en caso de que excediera del valor de compra.



Cuatrecasas: Qué ofrecemos

Asesoramos en todas las áreas del derecho empresarial y ayudamos a nuestros clientes en las cuestiones más exigentes, en cualquier territorio, aportando la experiencia y el conocimiento de equipos altamente especializados.



TALENTO

Un equipo multidisciplinar y diverso, de más de **1.200 abogados y 26 nacionalidades**. Nuestra fortaleza son las personas y estamos comprometidos con la inclusión e igualdad.



EXPERIENCIA

Desde una **visión sectorial** y enfocada a cada tipo de negocio, acumulamos un profundo conocimiento y experiencia en el **asesoramiento más sofisticado**, ya sea recurrente o transaccional.



Fomentamos una cultura de la innovación aplicada a la actividad legal, que combina **formación, procesos y recursos tecnológicos** para aportar mayor eficiencia.



INNOVACIÓN

Aportamos valor gracias a la alta especialización de nuestros equipos, que ofrecen soluciones eficientes a través de una **visión transversal del negocio** de nuestros clientes.



ESPECIALIZACIÓN



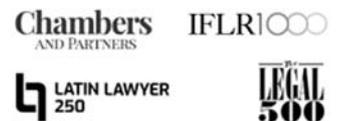
Firma más innovadora de Europa continental, 2018 y 2019



Firma ibérica del año, 2020



5ª firma internacional más popular en Latinoamérica, 2020



Firma recomendada para las principales áreas del derecho en Europa y Latinoamérica



Especialistas y líderes en el asesoramiento transversal del derecho inmobiliario

Ofrecemos un enfoque especializado y multidisciplinar en todo tipo de operaciones inmobiliarias.

Contamos con un amplio equipo de abogados especializados en el sector inmobiliario con presencia en distintas oficinas de la Firma, lo que nos permite ser expertos en las distintas normativas y prácticas locales. Asesoramos a sociedades, fondos, instituciones y particulares con intereses en el sector inmobiliario, en materia contractual y corporativa, de desarrollo urbanístico y medioambiental, fiscal, financiera y contenciosa.

Asesoramos a nuestros clientes en sus operaciones y en todas las etapas del desarrollo inmobiliario y urbanístico (planeamiento, ejecución urbanística, y obtención de permisos y licencias para la construcción e implantación de actividades), incluyendo su defensa judicial contencioso-administrativa relativa a sus activos.

Somos una de las firmas con mayor cuota de mercado asesorando en operaciones de carteras inmobiliarias, incluyendo algunas de las más significativas, tanto a fondos de inversión internacionales como a instituciones financieras.

"Always willing to help and ready to give very high-quality real estate legal advice" Chambers, 2021

"Analytical skills, hard-working approach and their rapid responses to our questions." Chambers, 2021

- **Cientes y casos destacados:** Entre nuestros clientes se encuentran empresas relevantes del sector, inversores nacionales y fondos internacionales, a los que hemos asesorado en algunas de las principales operaciones inmobiliarias y proyectos urbanísticos más relevantes del mercado de los últimos años.
- **Enfoque y especialización:** Somos expertos en operaciones corporativas y de joint venture en el sector inmobiliario. Asimismo, hemos desarrollado una práctica muy relevante en el sector hotelero, retail y en residencias de mayores y de estudiantes.
- **Práctica líder:** Contamos con una práctica líder en el mercado español, tal y como reconocen los principales anuarios jurídicos internacionales.

Chambers
AND PARTNERS



LEADERS LEAGUE

Firma líder en
Real estate y Planning



Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del [Área de Conocimiento e Innovación](#) o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas

www.cuatrecasas.com



©2022 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

