

Programa Más Vivienda

Principales modificaciones con impacto para los inversores

Ley n.º 56/2023, de 6 de octubre
Ley n.º 50/2023, de 28 de agosto



CONTENIDOS

1. Cronología

2. Arrendamiento

- 2.1. Nuevos contratos de arrendamiento con fines de vivienda: Limitación de la renta inicial
- 2.2. Contratos de arrendamiento anteriores a 1990: Ausencia de transición a NRAU
- 2.3. Arrendamiento forzoso
- 2.4. Promoción del alquiler asequible
- 2.5. Programa de ayuda al alquiler - Incentivos fiscales
- 2.6. Plataforma de inquilinos y propietarios

3. Alojamiento local

- 3.1. Suspensión de nuevas inscripciones
- 3.2. Autorización de la Junta de Propietarios - Nuevas inscripciones
- 3.3. Revisión de las inscripciones ya expedidas
- 3.4. Intransferibilidad y caducidad
- 3.5. Oposición al ejercicio de la actividad de alojamiento local
- 3.6. Contribución extraordinaria
- 3.7. Incentivos fiscales para el cambio de alojamiento local a alquiler

4. Golden visas

5. Compra para reventa

6. Cambios en el IMI

- 6.1. Exención del IMI para terrenos destinados a la construcción de viviendas
- 6.2. Revocación de la prórroga del periodo inicial de imposición del IMI

7. Rehabilitación urbana - Modificaciones fiscales

- 7.1. Tipo reducido del IVA para las obras de rehabilitación urbana
- 7.2. Revocaciones de beneficios fiscales aplicables a los fondos de inversión inmobiliaria

8. Simplex Urbanístico



1. Cronología

Febrero de 2023

Consejo de Ministros de 16.02.2023
Aprobación del conjunto de medidas "Más Vivienda"

Marzo de 2023

Consulta pública del 03.03.2023 al 24.03.2023
El Consejo de Ministros del 30.03.2023 aprueba los textos legislativos

Abril de 2023

El Parlamento recibe el 14 de abril de 2023, el Proyecto de Ley 71/X del Gobierno por la que se aprueban medidas en el marco del plan de intervención "Más Vivienda"

El Consejo de Ministros del 27.04.2023 aprueba los textos legislativos urbanísticos Simplex

Mayo de 2023

Parlamento:

El Proyecto de Ley 77/XV por el que se aprueba el Simplex Urbanístico entra en el Parlamento.
Aprobación general por el Pleno, el 19.05.2023 de los proyectos de ley 71/XV y 77/XV
Proyecto de Ley remitido a Comisión para debate especializado

Octubre

Publicación en el *Diário da República* de la [Ley 56/2023, de 6 de octubre](#) que aprueba medidas en el ámbito de la vivienda, procediendo a diversos cambios legislativos (Ley con origen en el Decreto AR 81/XV).

Septiembre 2023

En el ámbito de la votación del Plenario de 22 de septiembre, se ha aprobado, sin cambios, el Decreto AR 81/XV que había sido vetado por el Presidente de la República en agosto.
El 30.09.2023 es promulgado este Decreto por el Presidente de la República.

Agosto de 2023

El 21 de agosto el Presidente de la República:

- No promulgó / vetó el decreto que aprueba medidas en el ámbito de la vivienda, procediendo a diversos cambios legislativos (Decreto AR 81/XV - Proyecto de Ley 71/XV) – texto devuelto a la Asamblea de la República.
- Promulgó el decreto de la Asamblea de la República autorizando al Gobierno a simplificar, significativamente, los procedimientos urbanísticos y de ordenamiento del territorio (Decreto AR 88/XV - Proyecto de Ley 77/XV).

Consecuentemente, la [Ley 50/2023, de 28 de agosto](#) ("Simplex Urbanístico") ha sido publicada en el *Diário da República*.

Julio de 2023

Parlamento:

Aprobación final global por el Pleno el 19.07. 2023 de los textos propuestos por la Comisión:

- [Texto final del Proyecto de Ley 71/XV](#)
- [Texto final del Proyecto de Ley 77/XV](#)

2. Arrendamiento [LEY 56/2023, DE 6 DE OCTUBRE]

2.1. Nuevos contratos de arrendamiento con fines de vivienda: Limitación de la Renta Inicial

Con referencia a las propiedades cuyos contratos de alquiler hayan estado vigentes, firmados en los cinco años anteriores a la fecha de entrada en vigor de la ley, **se limita la renta inicial de los nuevos contratos** al valor de la última renta practicada sobre el mismo inmueble en un contrato anterior, más un coeficiente de 1,02. Es decir, la renta inicial de los nuevos contratos no puede superar el **2 % de la renta anterior**.

Esta limitación del 2 % se aplica a los contratos que superan los valores dentro de los límites generales de precios de alquiler por tipología previstos en el Programa de Ayuda al Alquiler ("PAA").

Casos concretos con un **aumento superior al 2 %**:

- i. Si el contrato de arrendamiento inmediatamente anterior no ha sido objeto de una o varias actualizaciones legalmente permitidas, se podrá añadir la **actualización resultante de los coeficientes de actualización de los tres años anteriores**, considerando el coeficiente del 5,43 % en referencia al año 2023 .
- ii. Si el inmueble es objeto de **obras de remodelación o restauración de gran envergadura** (debidamente certificadas por el ayuntamiento), el alquiler inicial podrá incrementarse en el importe de los gastos sufragados por el arrendador, hasta un **límite anual del 15 %**.

Los coeficientes previstos solo podrán aplicarse una vez cada año natural.

2.2. Contratos de arrendamiento anteriores a 1990: Ausencia de transición a NRAU

Contratos anteriores a 1990 que aún no han realizado la transición al NRAU: **los propietarios ya no tienen la posibilidad de activar la transición al NRAU**.

Medidas de compensación:

- Se definen las medidas fiscales, incluidas las exenciones del IRS (impuesto sobre la renta de las personas físicas) y del IMI (impuesto municipal sobre bienes inmuebles), así como los importes y límites de la compensación que se concederá al arrendador y la renta que se definirá para el arrendatario, aplicable a partir de 2024.

¿Impacto?

Los propietarios se ven obligados a negociar los alquileres en función de los nuevos contratos de arrendamiento. Limitación en vigor al día siguiente de la publicación de la ley en el *Diario da República*.

Duración: Régimen vigente hasta el 31.12.2029

¿Impacto?

Los propietarios no podrán rescindir contratos: congelación de alquileres

Duración: La ausencia de transición al NRAU pasa a ser definitiva. Limitación en vigor al día siguiente de la publicación de la ley en el *Diario da República*. Las medidas de compensación solo se aplicarán a partir de 2024.

2. Arrendamiento [LEY 56/2023, DE 6 DE OCTUBRE]

2.3. Arrendamiento forzoso

- **Inmuebles que pueden ser objeto de arrendamiento forzoso:**
 - i. Unidades (fracciones autónomas)
 - ii. Partes de un edificio urbano que pueden utilizarse independientemente para uso residencial

Situadas fuera de los territorios del interior (véase Anexo a la Orden Ministerial 208/2017) y **las Regiones Autónomas**

Clasificadas como **vacías durante más de dos años** (véase Decreto-ley 159/2006)

- **Procedimiento:**

Opción A

El ayuntamiento territorialmente competente envía al propietario una

Notificación del deber de conservación

El ayuntamiento podrá ejecutar las obras en caso de incumplimiento por parte del propietario

Notificación de la obligación de utilizar la fracción + Propuesta de arrendamiento (opcional)

Opción B

Si:

- el ayuntamiento no tiene intención de proceder al arrendamiento del inmueble; y
- el inmueble no precisa obras.

El ayuntamiento envía información al IHRU

Propuesta de arrendamiento del IHRU (opcional)

El inmueble puede ser objeto de arrendamiento forzoso si:

- el propietario rechaza la propuesta o si no se pronuncia en el plazo de 90 días; y
- el inmueble sigue vacío.

Indicios de desocupación (véase Decreto-ley 159/2006):

- a) Ausencia de contratos vigentes con empresas de telecomunicaciones y de suministro de agua, gas y electricidad.
- b) Ausencia de facturación de los consumos de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones.
- c) Existencia acumulada de consumos reducidos de agua y electricidad, considerándose como tales aquellos cuya facturación relativa no supere, en cada año, consumos superiores a 7 m3 para el agua y 35 kWh para la electricidad.
- d) La situación de desocupación del inmueble, acreditada por inspección realizada en los términos del artículo 90 del Decreto-ley 555/99, de 16 de diciembre, en su redacción vigente.

Nuevo deber de comunicación previsto en el proyecto de ley:

Las empresas de telecomunicaciones y distribuidoras de gas, electricidad y agua deben enviar a los municipios **una lista actualizada de la ausencia de contratos de suministro o de consumo o bajo consumo** para cada edificio urbano o fracción autónoma **antes del 1 de octubre de cada año.**

¿Impacto?

Riesgo de arrendamiento forzoso de inmuebles desocupados durante más de dos años

Renta: La renta no podrá superar en un 30 % los límites generales del precio del alquiler por tipología según el municipio donde se ubique el inmueble (véase artículo 10.1.a) del Decreto-ley 68/2019).

2. Arrendamiento [LEY 56/2023, DE 6 DE OCTUBRE]

2.4. Promoción del alquiler asequible

- Línea de financiación disponible
- Cesión de terrenos y edificios públicos

Beneficiarios:

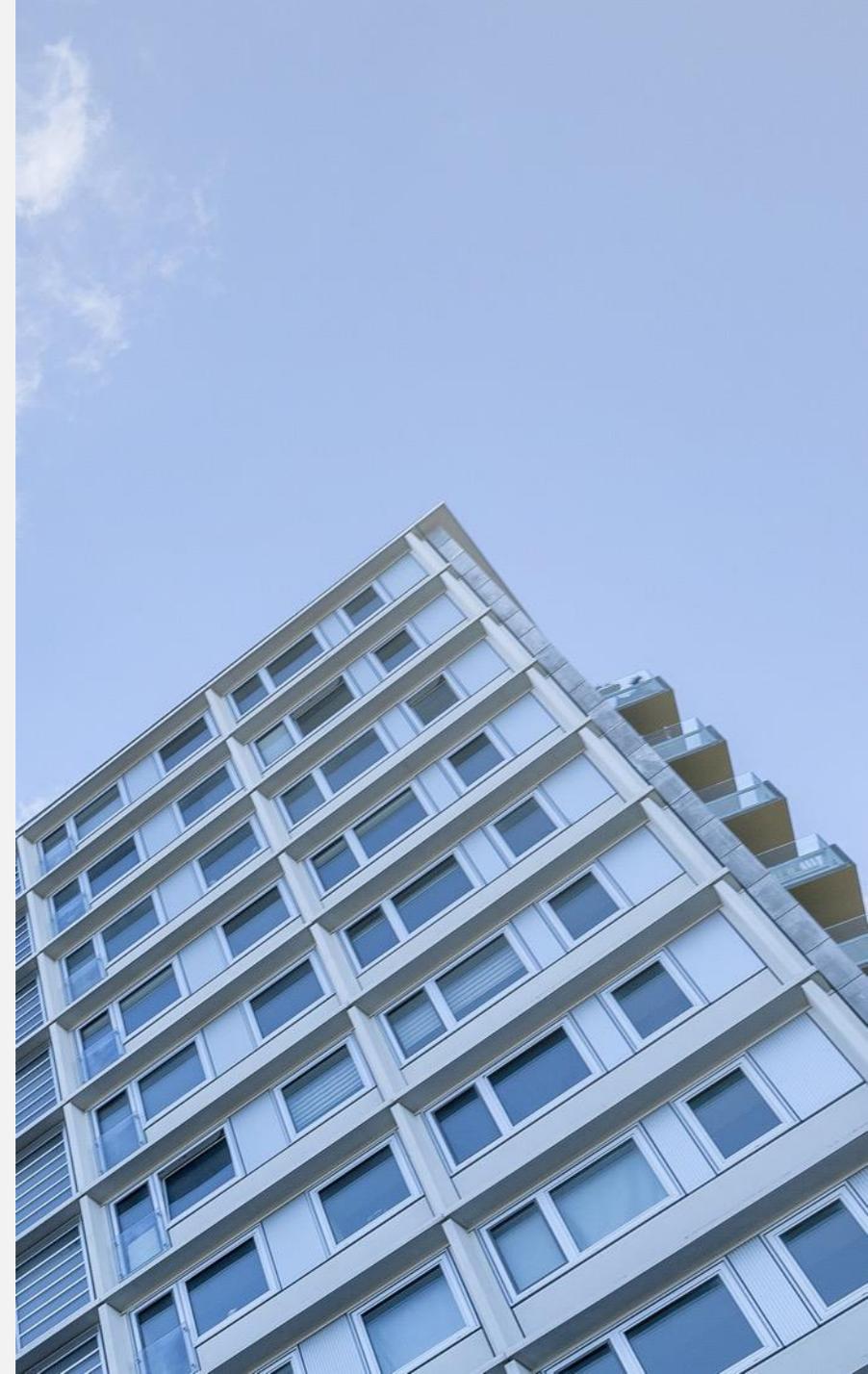
Podrán acceder a estas ayudas, entre otros supuestos previstos en la ley, las sociedades mercantiles dedicadas a la construcción civil, en consorcio o en otra forma de asociación con sociedades mercantiles cuyo objeto social incluya el alquiler para uso de vivienda y la gestión inmobiliaria, que cumplan las condiciones de acceso previstas en el artículo 4 del Decreto-ley 165/93, de 7 de mayo, en su redacción vigente, o sociedades en cuyo capital participen, así como las **entidades dedicadas a la promoción e inversión inmobiliarias**

Regulación de las ayudas pendiente de una Ordenanza que se publicará en un plazo de 90 días.

Residencias de estudiantes

Las ayudas previstas para la promoción de alquileres asequibles se aplicarán, con las adaptaciones necesarias, a los alojamientos para estudiantes.

Sin embargo, la adhesión a este régimen está sujeta a la aplicación de precios mensuales máximos para el alojamiento de estudiantes, definidos en una ordenanza por los miembros del gobierno responsables de las áreas de Educación Superior y Vivienda.



2. Arrendamiento [LEY 56/2023, DE 6 DE OCTUBRE]

2.5. Programa de Ayuda al Alquiler - Incentivos fiscales

Adquisición a título oneroso de terrenos para la construcción de viviendas. **Exención del IMT, si acumulativamente:**

- Al menos 700/1000 de los edificios son propiedad horizontal, o
- todo el inmueble en caso de propiedad total o unidades (fracciones autónomas),

se destina al Programa de Ayuda al Alquiler (o programas autonómicos equivalentes), independientemente del promotor, siempre que estén certificados por el IHRU o por las entidades competentes de las comunidades autónomas



El procedimiento de control previo de las obras de construcción de inmuebles con fines residenciales se inicia ante la autoridad competente en un plazo de dos años tras la adquisición

Edificios urbanos o fracciones autónomas que se adquieran, rehabiliten o construyan para su uso en el marco del Programa de Ayuda al Alquiler (o programas autonómicos equivalentes)

- **Exención del IMT (impuesto municipal sobre las transacciones inmobiliarias)** y
- **Exención del IMI** (periodo de tres años desde el año de adquisición incluido, prorrogable cinco años más a petición del propietario)

Contratos de arrendamiento para uso de vivienda con **Exención del impuesto sobre actos jurídicos documentados:**

- contratos arrendamiento para uso de vivienda en el marco del Programa de Ayuda al Alquiler;
- los contratos celebrados en el ámbito de los programas públicos de vivienda promovidos por las entidades con competencia en materia de vivienda de las regiones autónomas.



Las exenciones del IMI y del IMT no surten efecto si:

- Los inmuebles se destinan a un uso distinto de aquel en el que se basaba la prestación en un plazo de cinco años a partir de la fecha de transmisión o, si se renueva la prestación, en un plazo de diez años; o
- Los inmuebles no son objeto de un contrato en el marco del Programa de Ayuda al Alquiler en un plazo de seis meses a partir de la fecha de transmisión.

2. Arrendamiento [LEY 56/2023, DE 6 DE OCTUBRE]

2.5. Programa de Ayuda al Alquiler - Incentivos fiscales

Los fondos de inversión inmobiliaria y sociedades de inversión inmobiliaria que operen de conformidad con la legislación nacional, siempre que **al menos el 75 % de sus activos sean bienes inmuebles destinados al alquiler de viviendas asequibles**, se beneficiarán de los siguientes incentivos:

Las plusvalías resultantes de la venta de participaciones en estos fondos están sujetas a tributación a un tipo del 10 % cuando los titulares sean entidades no residentes o sean sujetos pasivos del IRS (impuesto sobre sociedades) residentes en territorio portugués que obtengan las rentas fuera del ámbito de una actividad comercial, industrial o agrícola y no opten por la respectiva agregación.

Incentivos fiscales - **Generales**::

Exención del IRS y el IRC, durante la vigencia de los respectivos contratos, de las rentas inmobiliarias obtenidas en el marco de los programas de oferta municipal de viviendas de alquiler asequible y de viviendas para estudiantes, previo reconocimiento por el miembro del Gobierno responsable del área de Hacienda.

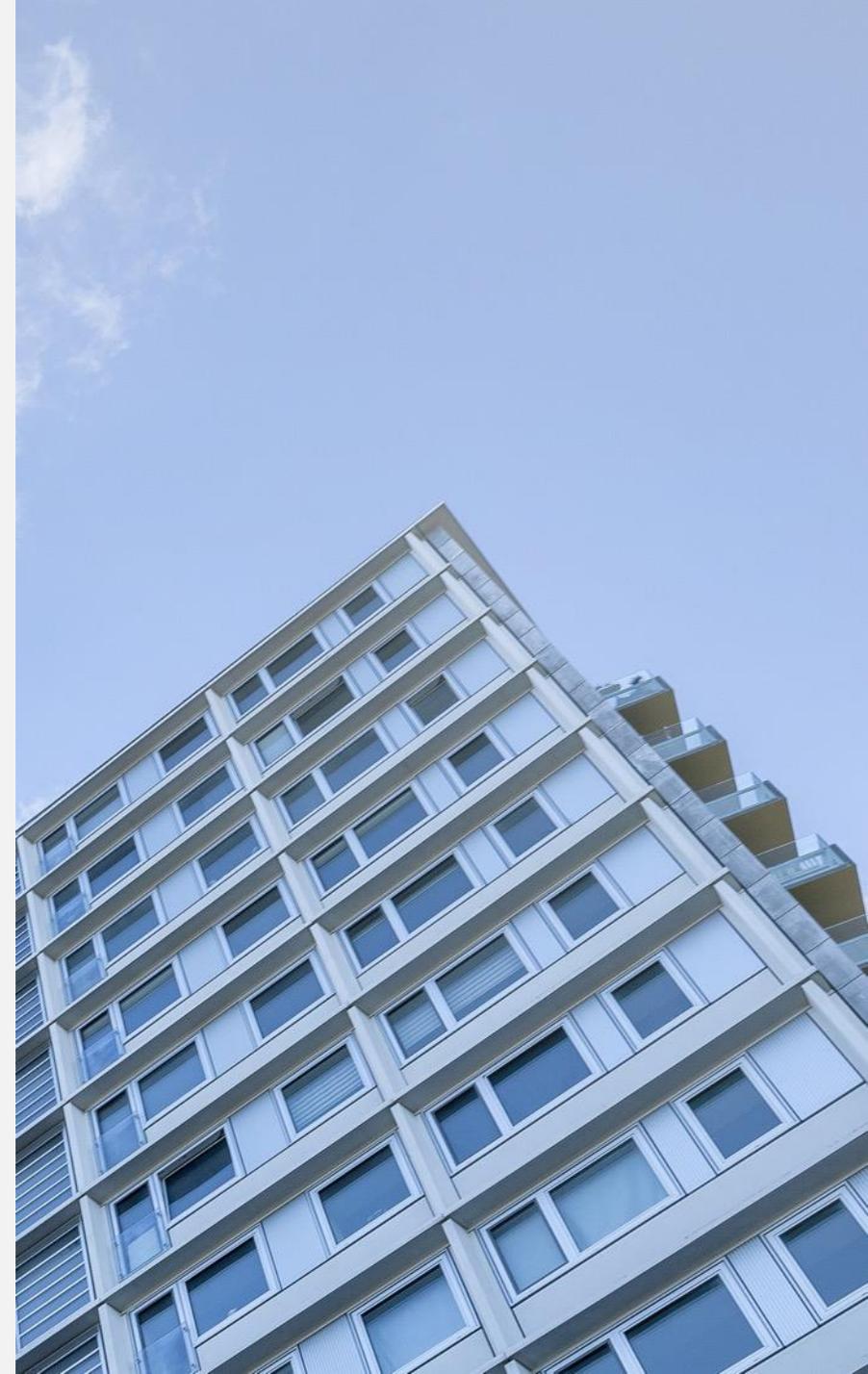
2.6. Alquiler para uso de vivienda - Incentivos fiscales generales

Se prevé reducir la tributación de las rentas inmobiliarias procedentes del alquiler de viviendas a un **tipo autonómico del 25 %**.

Además, en función de la duración de los contratos de alquiler de viviendas permanentes, también se prevé una reducción adicional de los tipos del IRS aplicables a las rentas inmobiliarias resultantes:

- Para los contratos de duración igual o superior a 5 años e inferior a 10, se aplica una reducción de 10 puntos porcentuales, con una reducción de 2 puntos porcentuales por cada renovación de igual duración, hasta un mínimo de 10 puntos porcentuales.
- Para los contratos de duración igual o superior a diez años e inferior a 20, se aplica una reducción de 15 puntos porcentuales.
- A contratos de alquiler con una duración igual o superior a veinte años, así como a las rentas inmobiliarias derivadas de contratos de derecho real de residencia permanente, se aplica una reducción de 20 puntos porcentuales .

Además de las medidas mencionadas, también se prevé una reducción adicional de 5 puntos porcentuales del tipo autónomo aplicable siempre que la renta sea al menos 5 puntos porcentuales inferior a la renta del anterior contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble.



2. Arrendamiento [LEY 56/2023, DE 6 DE OCTUBRE]

2.6. Plataforma de inquilinos y propietarios

ANTES

Portal Nacional del Alquiler
+
Servicio de Requerimiento Judicial en materia de Arrendamiento

PREVISTO EN LA LEY 56/2023

Plataforma de inquilinos y propietarios

Creada para garantizar, exclusivamente en todo el territorio nacional, la tramitación en materia de arrendamiento:

- del procedimiento especial de desahucio y
- de requerimiento judicial.

Se suprimen el Portal Nacional del Alquiler y el Servicio de Requerimiento Judicial en materia de Arrendamiento.

¿Impacto?

Objetivo de simplificar y agilizar los procesos

Refuerzo de las garantías en el marco de los arrendamientos para uso de vivienda: Ahora es posible que, en determinadas condiciones, el Estado abone al propietario las rentas de los contratos de arrendamiento de vivienda que venzan una vez finalizado el periodo de oposición, con un límite máximo total de 9 veces la Remuneración Mínima Mensual Garantizada.

Efecto: Las modificaciones introducidas por esta ley en el procedimiento especial de desahucio y las disposiciones de dicha ley relativas a la respectiva tramitación surtirán **efecto 120 días después de su entrada en vigor**

Ambos procedimientos tienen carácter urgente.

La respectiva tramitación no se suspende durante el periodo de vacaciones a efectos judiciales.

Modificación de los siguientes textos legislativos:

- Nuevo Régimen de Arrendamiento Urbano (NRAU), aprobado por la Ley 6/2006, de 27 de febrero
- Decreto-ley 1/2013, de 7 de enero, por el que se definen las normas de funcionamiento del Portal Nacional del Alquiler y el procedimiento especial de desahucio
- Régimen del Procedimiento de Requerimiento Judicial en materia de Arrendamientos, aprobado por Decreto-ley 34/2021, de 14 de mayo

El Gobierno pondrá en marcha, en un plazo de 60 días, un **sistema integrado de acceso a la información** sobre el alquiler, desde la perspectiva del propietario y del inquilino.



3. Alojamiento local [LEY 56/2023, DE 6 DE OCTUBRE]

3.1. Suspensión de nuevas inscripciones

- Se suspenderá la expedición de nuevas inscripciones de establecimientos locales en la modalidad de apartamentos y establecimientos de alojamiento integrados en una fracción autónoma. **Excepción:** territorios del interior y Regiones Autónomas.
- Los municipios pueden definir en sus Cartas Municipales de Vivienda el equilibrio entre la oferta de viviendas y el alojamiento de estudiantes, lo que permitiría poner fin a la suspensión de nuevas licencias. La suspensión podrá aplicarse a la totalidad o solo a una parte de la zona del municipio en la que se haya declarado el déficit de vivienda.

3.2. Autorización de la Junta de Propietarios - Nuevas inscripciones

- Se dispone ahora que siempre que el establecimiento de alojamiento local se inscriba en una fracción autónoma de un edificio en régimen de propiedad horizontal que se destine, en el título constitutivo, a vivienda, la inscripción deberá ir precedida de una decisión de la junta de propietarios para uso distinto. Así, en la comunicación previa, pasa a ser obligatorio presentar el acta de la junta de la comunidad de propietarios que autorice la instalación.

- Solo se aplica a las inscripciones realizadas después de la entrada en vigor de la ley.

3.3. Revisión de las inscripciones ya expedidas

- Las inscripciones expedidas en la fecha de entrada en vigor del proyecto de ley estarán **sujetas a revisión en 2030**. En el caso de los establecimientos que son garantía real de contratos de préstamo celebrados hasta el 16.02.2023, aún no liquidados a 31.12.2029, la revalorización solo tiene lugar después de la amortización completa.

- **Plazo de renovación:** cinco años

3.4. Intransferibilidad y caducidad

- El número de inscripción del establecimiento de alojamiento local es **personal e intransferible**, aunque la titularidad o propiedad sea de una persona jurídica.
- La inscripción **caduca en caso de transmisión de cualquier parte del capital social de la persona jurídica** titular, independientemente del porcentaje. Esta caducidad solo se excluye en caso de sucesión.
- En el plazo de **dos meses a partir de la entrada en vigor del proyecto de ley, los titulares de los establecimientos están obligados a acreditar el mantenimiento de**

la actividad de explotación, so pena de cancelación de las respectivas inscripciones. Estas obligaciones de acreditar el mantenimiento de la actividad so pena de caducidad no se aplican a la explotación de unidades de alojamiento local en vivienda propia permanente, siempre que dicha explotación no exceda de 120 días/año.

3.5. Oposición al ejercicio de la actividad de alojamiento local

- En el caso de que la actividad de alojamiento local se desarrolle en una fracción autónoma de un edificio o parte de un edificio urbano susceptible de uso independiente, la **junta de propietarios podrá oponerse al ejercicio de esta actividad** siempre que (i) lo acuerde **al menos dos tercios de la parte por mil** (finalmente no se prevé la mitad de la parte por mil como figuraba en la redacción inicial del proyecto de ley); y (ii) el título constitutivo no prevea expresamente dicho uso ni exista un acuerdo expreso de la junta autorizando dicho uso.
- La cancelación de la inscripción solo surtirá efecto en un plazo de 60 días a partir del envío de la decisión al presidente del ayuntamiento correspondiente.

¿Impacto?

- Imposibilidad de obtener nuevas inscripciones para apartamentos y establecimientos de alojamiento integrados en una fracción autónoma tras la entrada en vigor del proyecto de ley (al día siguiente de la publicación en el *Diário da República*)
- Necesidad de obtener autorización de la junta de propietarios para nuevas inscripciones - Fracción autónoma de un edificio en régimen de propiedad horizontal que se destina, en el título constitutivo, a vivienda.
- Imposibilidad de adquirir una inscripción por transmisión.
- Caducidad del registro en caso de transmisión de una parte del capital social de la sociedad titular de la inscripción.
- Inscripciones sujetas a revisión y periodos de renovación de cinco años.
- Riesgo de oposición de las juntas de propietarios.

3. Alojamiento local [LEY 56/2023, DE 6 DE OCTUBRE]

3.6. Contribución extraordinaria

Se crea una contribución anual extraordinaria sobre los apartamentos y establecimientos de alojamiento integrados en una fracción autónoma de un edificio de alojamiento local (CEAL).

¿Quién está obligado a pagar?

Los titulares de la explotación de establecimientos de alojamiento local o los propietarios de bienes inmuebles que no sean titulares de la explotación.

Base imponible que depende de 2 coeficientes que se publicarán anualmente y un tipo del 15 %:

- Coeficiente económico del alojamiento local y,
- Coeficiente de presión urbanística en la superficie bruta privativa de los inmuebles residenciales

Exclusiones:

- Inmuebles situados en territorios del interior y Regiones Autónomas.
- Inmuebles situados en *freguesías* que:
 - (i) estén cubiertos por una Carta Municipal de Vivienda en vigor que muestre el equilibrio adecuado de la oferta de vivienda y alojamiento para estudiantes en el municipio;
 - (ii) formen parte de municipios en los que no se haya declarado la situación de escasez de viviendas; y
 - (iii) no tengan ninguna parte de su territorio definida como zona de presión urbanística.

Exenciones:

- Inmuebles residenciales que no sean fracciones autónomas ni partes o divisiones susceptibles de ser utilizadas de forma independiente
- Unidades de alojamiento local en viviendas propias y permanentes, siempre que la explotación no supere los 120 días al año

¿Impacto?

En los casos no exentos: obligación de contabilizar el CEAL en el plan de negocio de alojamiento local. El CEAL no es deducible a efectos de determinar el beneficio imponible con arreglo al IRC, aunque se contabilice como gasto en el periodo impositivo.

3.7. Incentivos fiscales al cambio de viviendas de alojamiento local a alquiler

- Exención prevista del IRS y el IRC de las rentas inmobiliarias derivadas de contratos de arrendamiento para uso de vivienda, siempre que se cumplan todas las condiciones que figuran a continuación:

Inscripción y Asignación del Establecimiento hasta el **31.12.2022**

Transmisión del AL a alquiler para vivienda permanente

Celebración del arrendamiento
Inscripción en el Portal de Finanzas hasta el **31.12.2024**

Duración: Exención aplicable a las rentas inmobiliarias obtenidas hasta el **31.12.2029**

4. Golden visas [LEY 56/2023, DE 6 DE OCTUBRE]

Solicitudes que dejan de ser admisibles:

A partir de la entrada en vigor de la Ley (al día siguiente de su publicación en el *Diário da República*), no se admitirán nuevas solicitudes de ARI sobre la base de las siguientes inversiones:

- Transferencia de capital igual o superior a 1,5 millones de euros.
- Adquisición de bienes inmuebles por un valor igual o superior a 500 000 euros.
- Adquisición de bienes inmuebles, cuya construcción haya finalizado hace al menos 30 años o situados en un área de rehabilitación urbana y realización de obras de rehabilitación de los bienes inmuebles adquiridos, por un importe total igual o superior a 350 000 euros.

Renovaciones de ARI concedidas con arreglo al régimen actual:

No sufren perjuicio

Concesión o renovación de permisos de residencia por reagrupación familiar:

También están protegidos

Solicitudes ARI pendientes en el marco del régimen actual

Siguen siendo válidos, siempre que:

- estén a la espera de una decisión de las autoridades competentes sobre la fecha de entrada en vigor del proyecto de ley; o
- los procedimientos de control previo en los Municipios estén pendientes, en la fecha de entrada en vigor del proyecto de ley.

La renovación determina la **conversión del permiso de residencia en permiso de residencia para inmigrantes empresarios**

- Primer año: estancia mínima de siete días consecutivos o interpolados
- Períodos sucesivos de dos años: estancia mínima de 14 días, consecutivos o intercalados

Aplicable, con las adaptaciones necesarias

4. Golden visas [LEY 56/2023, DE 6 DE OCTUBRE]

Nuevas solicitudes de ARI

Solo se admitirán nuevas solicitudes de concesión de ARI en los siguientes casos:

- Creación de al menos diez puestos de trabajo - puede ser inferior en un 20 % cuando la actividad se desarrolla en territorios de baja densidad.
- Las transferencias de capital por importe igual o superior a 500 000 euros que se apliquen en actividades de investigación desarrolladas por instituciones públicas o privadas de investigación científica, integradas en el sistema científico y tecnológico nacional, podrán reducirse en un 20 % cuando la actividad se realice en territorios de baja densidad.
- Transferencia de capital por importe igual o superior a 250 000 euros que se aplique en inversión o apoyo a la producción artística, recuperación o mantenimiento del patrimonio cultural nacional a través de servicios de la administración directa central y periférica, institutos públicos, entidades integrantes del sector público empresarial, fundaciones públicas, fundaciones privadas de utilidad pública, entidades intermunicipales, entidades que integren al sector empresarial local, entidades asociativas municipales y asociaciones culturales públicas, que persigan atribuciones en el ámbito de la producción artística, recuperación o mantenimiento del patrimonio cultural nacional - podrá ser inferior en un 20 % cuando la actividad se desarrolle en territorios de baja densidad.
- Transferencia de capital por importe igual o superior a 500 000 euros para la adquisición de participaciones en organismos de inversión colectiva no inmobiliarios, constituidos con arreglo a la legislación portuguesa, cuyo vencimiento, en el momento de la inversión, sea de al menos cinco años y al menos el 60 % del valor de las inversiones se realice en sociedades mercantiles radicadas en territorio nacional.
- Transferencia de capital por importe igual o superior a 500 000 euros, destinado a la constitución de una sociedad mercantil con domicilio social en territorio nacional, unida a la creación de cinco puestos de trabajo indefinidos, o al refuerzo del capital social de una sociedad mercantil con domicilio en territorio nacional, ya constituida, con la creación de al menos cinco puestos de trabajo indefinidos o el mantenimiento de al menos diez puestos de trabajo, con un mínimo de cinco indefinidos, y por un periodo mínimo de tres años.

Las actividades de inversión:

- se someten **cada dos años a una evaluación** de su impacto en la actividad científica y cultural y en la promoción de la inversión extranjera directa y la creación de empleo, y
- **no podrán utilizarse, directa o indirectamente, para inversiones inmobiliarias.**

5. Compra para reventa [LEY 56/2023, DE 6 DE OCTUBRE]

Limitación de la exención del IMT en la compra para reventa

- El plazo de reventa de los inmuebles adquiridos para reventa se reduce de tres años a uno.

Si se ha beneficiado de una exención, el impuesto se devengará a partir de la fecha de adquisición, más los intereses compensatorios en caso de que:

- se dé un uso distinto al inmueble adquirido para su reventa - ahora se establece que se considera uso distinto la realización de obras, construcciones o mejoras, u otros cambios que puedan determinar una variación de su valor patrimonial imponible;
- el edificio no se revende en el plazo de un año, y
- el edificio se revende de nuevo para su reventa.

Cuando el inmueble se revende —sin ser nuevamente para reventa— en el plazo de un año, cualquier impuesto abonado puede ser anulado por Hacienda a petición del interesado, que deberá presentar el documento acreditativo de la operación.

Véase el artículo [Modificación del régimen de exención del IMT en la compra para reventa](#) de la Newsletter Fiscal del primer trimestre de 2023

¿Impacto?

La ley no limita esta reducción del periodo de exención del IMT a los inmuebles destinados a vivienda, por lo que esta **modificación repercutirá en la adquisición de cualquier inmueble para su reventa.**

Esta modificación repercute en las futuras adquisiciones que ahora tienen un plazo más corto de un año para su reventa.

Entrada en vigor:
La ley no prevé disposiciones transitorias.



6. Modificaciones del IMI [LEY 56/2023, DE 6 DE OCTUBRE]

6.1. Exención del IMI para terrenos destinados a la construcción de viviendas

Están exentos del IMI los terrenos destinados a la construcción de viviendas para los que se haya iniciado el procedimiento de control previo de las obras de construcción ante la autoridad competente y sobre los que aún no haya recaído resolución firme, expresa o tácita, del procedimiento.

También están exentos del IMI los edificios en los que se haya iniciado el procedimiento de control previo del uso residencial ante la autoridad competente, y sobre los que aún no haya recaído resolución firme, expresa o tácita, del procedimiento.

Inicio de la exención: Las exenciones en cuestión comienzan a partir de la fecha de la comunicación efectuada a la Agencia Tributaria.

Consideraciones adicionales sobre esta exención:

- Si el inmueble se destina a un uso distinto del residencial, el impuesto se devengará desde el momento de la adquisición.
- La exención aquí prevista, en caso de concederse, no se transfiere a los compradores de los inmuebles en cuestión.
- La exención tampoco se aplica a los sujetos pasivos que sean residentes fiscales en un país, territorio o región sujetos a un régimen fiscal más favorable, o que sean una entidad controlada, directa o indirectamente, por una entidad residente a efectos fiscales en un país, territorio o región sujetos a un régimen fiscal más favorable.

6.2 Revocación de la prórroga del periodo inicial de imposición del IMI

Eliminación del periodo de prórroga para el inicio de la tributación en el régimen fiscal del IMI en los casos en que:

- un terreno haya pasado a formar parte del inventario de una empresa dedicada a la construcción de edificios para su venta; o
- un inmueble haya pasado a formar parte del inventario de una empresa cuyo objeto sea venderlo.



7. Rehabilitación urbana - Modificaciones fiscales [LEY 56/2023, DE 6 DE OCTUBRE]

7.1. Tipo reducido del IVA para las obras de rehabilitación urbana

Apartado 2.23 de la Lista I anexo al Código del IVA

Las obras de rehabilitación urbana (definidas en un texto legislativo específico) realizadas en **edificios o espacios públicos** situados en zonas de rehabilitación urbana se benefician del tipo reducido del IVA.



Nueva redacción del Apartado 2.23 del programa Más Vivienda

El tipo reducido del IVA se aplicará a partir de ahora a los contratos de rehabilitación de edificios, así como a los contratos de construcción o rehabilitación de equipamientos de uso público colectivo situados en áreas de rehabilitación urbana, o en el ámbito de operaciones de recalificación y rehabilitación de reconocido interés público nacional (salvo en otras situaciones previstas por la ley).

Sobre este tema, consulte el Artículo "Estabilizar el IVA reducido en la rehabilitación urbana" en la [Newsletter Fiscal del segundo trimestre de 2023](#)

Está previsto restringir el ámbito de aplicación del tipo reducido del IVA a las obras de rehabilitación urbana realizadas en zonas de rehabilitación urbana.

Salvaguarda de los proyectos inmobiliarios en curso:

Se prevé una norma transitoria para garantizar la estabilidad del tipo de IVA aplicable al proyecto.

El nuevo apartado 2.23 no se aplicará:

- a las operaciones urbanísticas en relación con las que se hayan presentado, antes de la fecha de entrada en vigor de la nueva ley, ante el ayuntamiento territorialmente competente: i) solicitud de licencia, ii) comunicación previa, o iii) solicitud de información previa; y
- a las operaciones urbanísticas cuyas solicitudes de licencia o comunicación previa se hayan presentado ante el ayuntamiento territorialmente competente con posterioridad a la entrada en vigor de la nueva ley, siempre que se presenten al amparo de una información previa favorable en vigor.

7.2. Revocaciones de beneficios fiscales aplicables a los fondos de inversión inmobiliaria

Se derogan los beneficios fiscales aplicables a los fondos de inversión inmobiliaria, constituidos entre el 1 de enero de 2008 y el 31 de diciembre de 2013, en los que al menos el 75 % de sus activos sean inmuebles objeto de actuaciones de rehabilitación realizadas en áreas de rehabilitación urbana, a saber, la exención del IRC sobre las rentas obtenidas, el tipo de retención del 10 % a cuenta del IRC o IRS sobre las rentas relativas a las participaciones de dichos fondos y el tipo del 10 % sobre las plusvalías realizadas como consecuencia de la venta de participaciones, sin perjuicio de que dichas rentas puedan tributar en virtud de los artículos 22 y 22A del Estatuto de Beneficios Fiscales (régimen fiscal de los organismos de inversión colectiva y de sus partícipes).

8. Simplex Urbanístico - Ley 50/2023, de 28 de agosto

Contexto

Plan de Recuperación y Resiliencia

TD-r33 - Justicia económica y entorno empresarial, componente 18.

Objetivo de reducir las barreras sectoriales injustificadas a la concesión de licencias.

Decreto-ley 11/2023,
de 10 de febrero

Simplex Ambiental

(ver [Publicación](#))

Programa + Vivienda - simplex urbanístico

Objetivos:
Simplificación de la concesión de licencias de vivienda, conversión del uso del suelo, simplificación de las transacciones.

La versión inicial del Proyecto de Ley 77/XV/1 que entró en el Parlamento el **02.05.2023** incluía:

- a) el proyecto de ley para autorizar al Gobierno a reformar y simplificar la concesión de licencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio; y
- b) el Decreto-ley autorizado que aprueba medidas de fomento de la vivienda y de reducción de cargas y simplificación de trámites administrativos para las empresas.

Es importante subrayar que **la aprobación final en el Pleno fue solo sobre el texto final de la Comisión en cuanto al proyecto de ley previsto en el punto a)**, por lo que las medidas previstas en el Decreto-ley autorizado todavía pueden sufrir ajustes en su futura aprobación por parte del Gobierno.



8. Simplex Urbanístico - Ley 50/2023, de 28 de agosto

Resumen de algunas de las medidas previstas en la Ley 50/2023:

- Incremento de las situaciones de exención de control previo previstas en el RJUE.
- Energía: prevé la mejora del régimen de exención del control urbanístico previo para la instalación de paneles fotovoltaicos u otros sistemas de producción de energía solar.
- Eliminación de la autorización de uso de bienes inmuebles, que será sustituida por comunicaciones previas.
- Prórroga de los efectos de la Información Previa Favorable: la solicitud de autorización o la presentación de una comunicación previa a raíz de una información previa favorable podrá presentarse en un plazo de dos años a partir de la decisión favorable de la solicitud de información previa. Esto hace innecesaria la revalidación al cabo de un año.
- Limitación del alcance de la potestad reglamentaria de los municipios y aclaración de sus competencias de conocimiento.
- Interior de edificios y proyectos especializados: no habrá control municipal previo en los procedimientos urbanísticos.
- Establecimiento de una plataforma digital nacional interoperable en materia de urbanismo.
- Establecimiento de un régimen de aplazamientos tácitos en los procedimientos de licencia aplicados a las operaciones urbanísticas y revisión de los plazos para las entidades públicas previstos en el RJUE.
- BIM: Obligación de presentar el proyecto arquitectónico y los proyectos de especialidades modulados y coordinados digital y paramétricamente según la metodología Building Information Modelling (BIM), pudiendo establecerse un proyecto piloto solo para algunos municipios o proyectos.
- Modificación de las normas aplicables a la clasificación y reclasificación del suelo, concretamente en el ámbito del suelo urbano; Simplificación de los procedimientos de ordenación del territorio, concretamente para la reclasificación de suelo rústico en suelo urbano y establecimiento de un nuevo mecanismo simplificado para la reclasificación de suelo rústico en suelo urbano, concretamente sin necesidad de un plano detallado.
- Densificación del contenido de las unidades de ejecución, para que tengan potencial de exención del control urbanístico previo.



¿Impacto?

Medidas pendientes de realización mediante la futura aprobación de un Decreto-ley por parte del Gobierno

[cuatrecasas.com](https://www.cuatrecasas.com)

A informação contida nesta apresentação foi obtida de fontes gerais, é meramente expositiva, e tem de ser interpretada juntamente com as explicações que a acompanham. Esta apresentação não pretende, em nenhum caso, constituir uma assessoria jurídica.

La información contenida en esta presentación se ha obtenido de fuentes generales, es meramente expositiva y se debe interpretar junto con las explicaciones que la acompañan. Esta presentación no pretende constituir en ningún caso un asesoramiento jurídico.

The information provided in this presentation has been obtained from general sources. It is for guidance purposes only and should be interpreted in relation to the explanations given. This presentation does not constitute legal advice under any circumstances.