

# El Gobierno refuerza el poder del propietario para fomentar el alquiler

## El IPC deja de ser la referencia obligatoria para la renta del piso

## Se recortan los plazos de los contratos

## La venta de viviendas tendrá una exención del 50%

[Luis Doncel](#) Madrid [11 MAY 2012 - 21:31 CET505](#)

¿Cómo lograr que los españoles abandonen su pasión por la vivienda en propiedad y apuesten como sus vecinos europeos por el alquiler? A esta pregunta han tratado de responder los últimos Gobiernos, hasta ahora con escasos resultados. El equipo de Mariano Rajoy también se propone impulsar un mercado que favorece la movilidad laboral y desincentiva las burbujas; y lo hace a través del anteproyecto de ley que este viernes aprobó el Consejo de Ministros. La reforma se asienta sobre tres patas: flexibilización del alquiler, agilización de los desahucios por impago de la renta y estímulos fiscales para impulsar a todo el sector inmobiliario.

La reforma afectará al 17% de españoles que viven de alquiler. En primer lugar, se refuerzan los derechos del propietario. Independientemente de lo que diga el contrato, el arrendador siempre podrá recuperar su vivienda cuando la necesite para su uso como residencia habitual. También si la requiere su cónyuge tras separarse o sus familiares en primer grado. “Me parece un error. El mercado necesita más seguridad para los arrendatarios para que se decidan a alquilar más”, critica José Ignacio Navas, notario y coordinador del Observatorio de la Vivienda.

## Facilidades para desahuciar

L. D.

Dar más facilidades para el desahucio de los inquilinos morosos es una de las reivindicaciones históricas de los propietarios y de aquellos que consideran que solo así más gente se animará a arrendar viviendas que ahora están vacías. El anterior Gobierno ya lo intentó, con resultados más bien escasos. El objetivo ahora es reducir la intervención judicial al mínimo imprescindible.

El Ministerio de Fomento se propone que, si así lo señala el contrato, el impago de la renta pueda dar lugar a la resolución del arrendamiento, sin más exigencia que un previo requerimiento notarial o judicial, sin necesidad de obtener una sentencia declarativa. Será a partir de ese momento, cuando se cancele la inscripción de los arrendamientos, en el momento en el que se podrá ordenar la restitución del inmueble al propietario.

Además, el Gobierno ha anunciado la creación de un procedimiento judicial acelerado para que en el plazo de diez días se proceda al pago de la renta debida y se simplifican los procedimientos judiciales para efectuar los desahucios, lo que duplicará la capacidad de los juzgados.

El inquilino, por su parte, también podrá romper unilateralmente el contrato siempre que lo comunique con un mes de antelación. En el portal idealista.com señalan que estas medidas pueden aportar más garantías jurídicas a los propietarios, aunque creen que si el alquiler crece en los próximos años será más por un cambio de mentalidad que por el apoyo del Gobierno.

Una vez que la reforma pase el trámite parlamentario, las relaciones entre arrendadores y arrendatarios serán menos rígidas. Si hasta ahora los inquilinos podían estar un mínimo de cinco años en la casa, esta prórroga obligatoria se reduce ahora a tres. Y la prórroga tácita, que implica continuidad en el contrato si las partes no señalan lo contrario, pasa de tres años a uno. Así, el límite legal para los contratos de arrendamiento se reduce a la mitad: de ocho a cuatro años.

Otra de las novedades es que el IPC ya no será la referencia forzosa para actualizar la renta que se paga por el piso. Como parte de la apuesta por liberalizar este mercado, el Gobierno dejará libertad a las partes para elegir cómo se actualizan las rentas.

Por el flanco fiscal viene la medida más inesperada anunciada este viernes por la ministra de Fomento, Ana Pastor. Las rentas derivadas de ventas de viviendas que se hagan desde el viernes hasta el próximo 31 de diciembre gozarán

de una exención fiscal del 50% en el IRPF, el Impuesto sobre la Renta de no Residentes y el de Sociedades. El beneficio llegará cuando, al vender el piso, se materialicen las plusvalías generadas, sea cuando sea.

El propietario podrá ocupar su piso avisando con un mes de antelación si es para residencia habitual

El Gobierno trata así de dar un poco de aire a un sector que pasa por sus horas más bajas. Ni la recuperación de la desgravación por compra de vivienda ni el IVA superreducido han logrado impulsar las transacciones, que en el primer trimestre cayeron un 27% sobre el mismo periodo de 2011.

Las ventajas fiscales no acaban aquí. Para sacar al alquiler parte de los tres millones de viviendas vacías que hay en España, Pastor anunció exenciones del 70% en la tributación del IRPF para propietarios no residentes que pongan sus pisos en alquiler y hasta el 100% si estos residen en la UE y son menores de 31 años.

## **Espaldarazo a las sociedades de inversión inmobiliaria**

L. D.

El Gobierno, a través del anteproyecto de ley presentado este viernes en el Consejo de Ministros, atiende una de las reclamaciones tradicionales del sector inmobiliario: favorecer la regulación de las Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (las denominadas Socimi), entidades dedicadas a la gestión de carteras de viviendas en alquiler.

Una vez que se haya aprobado el texto legal, a las Socimi se les exigirá un plazo menor para que los bienes inmuebles que hubieran sido promovidos por la entidad se mantuvieran en arrendamiento. Este plazo pasa de siete a tres años. También se reduce la cifra de capital social mínimo exigido, que pasa de 15 a cinco millones de euros, y se elimina el requisito de que la financiación ajena de la entidad no supere el 70% del activo de la misma.

Las Socimi además tributarán en función del resultado del ejercicio, se incrementan las rentas exentas del 20% al 25% y el tipo de gravamen se fija en el 19%.