

## Principales novedades tributarias introducidas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

AEAT

25 de mayo de 2023

### IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

#### 1. Reducción por arrendamiento de vivienda para los contratos de arrendamiento celebrados desde el 1 de enero de 2024.

Se modifica el apartado 2 del artículo 23 de la LIRPF35/2006, de 28 de noviembre, por el apartado Uno de la D.F. 2ª de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Se modula la actual reducción del 60% estableciéndose que el rendimiento neto positivo se reducirá:

**a. En un 90%** cuando se haya formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en zonas de mercado residencial tensionado, con una reducción en la renta de al menos un 5% sobre el contrato anterior.

**b. En un 70%** cuando, no cumpliéndose los requisitos de la letra anterior, se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas, o bien, se trate de vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.

**c. En un 60%** cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación que hubiera finalizado en los 2 años anteriores a la fecha de celebración del contrato.

**d. En un 50%** en cualquier otro caso.

Los requisitos señalados se tienen que cumplir en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento y la reducción será aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Las zonas de mercado residencial tensionado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

Estas reducciones no resultarán de aplicación en relación con los contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

## **2. Reducción por arrendamiento de vivienda para los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2024**

Se introduce una D.T. 38ª en la LIRPF por el apartado Dos de la D.F. 2ª de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda,

A los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, les resultará de aplicación la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021.