

TU DESPACHO TE INFORMA

JUNIO 2023

EN ESTE NÚMERO:

- 02** Calendario junio 2023
- 03** ¿Qué medidas fiscales introduce la nueva Ley de Viviendas?
- 06** Medidas de apoyo al sector agrario y prohibición de trabajar al aire libre con calor extremo
- 10** Principales novedades de la Ley de Vivienda
- 14** Aspectos contables en el caso de una inspección fiscal: Provisión para impuestos

JUNIO 2023

Desde el 1 de junio al 30 de junio

Presentación en las oficinas de la Agencia Tributaria de la declaración de Renta 2022.

Hasta el 20 de junio

RENTA Y SOCIEDADES

Retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, actividades económicas, premios y determinadas ganancias patrimoniales e imputaciones de renta, ganancias derivadas de acciones y participaciones de las instituciones de inversión colectiva, rentas de arrendamiento de inmuebles urbanos, capital mobiliario, personas autorizadas y saldos en cuentas.

- Mayo 2023. Grandes empresas: Mods. 111, 115, 117, 123, 124, 126, 128, 216, 230

IVA

- Mayo 2023. Declaración recapitulativa de operaciones intracomunitarias: Mod. 349

Hasta el 27 de junio

RENTA Y PATRIMONIO

- Declaración anual Renta y Patrimonio 2022 con resultado a ingresar con domiciliación en cuenta: Mods. D-100, D-714

Hasta el 30 de junio

RENTA Y PATRIMONIO

- Declaración anual Renta y Patrimonio 2022 con resultado a devolver, renuncia a la devolución, negativo y a ingresar sin domiciliación del primer plazo: Mods. D-100, D-714
- IRPF. Declaración del régimen especial de tributación para trabajadores desplazados 2022: Mod. 151

IVA

- Mayo 2023. Autoliquidación: Mod. 303
- Mayo 2023. Grupo de entidades, modelo individual: Mod. 322
- Mayo 2023. Grupo de entidades, modelo agregado: Mod. 353
- Mayo 2023. Ventanilla única - Régimen de importación: Mod. 369
- Marzo 2023. Operaciones asimiladas a las importaciones: Mod. 380

¿QUÉ MEDIDAS FISCALES INTRODUCE LA NUEVA LEY DE VIVIENDAS?

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (Ley de Vivienda), ha introducido incentivos fiscales en el IRPF a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda (a través de la modulación de la reducción del rendimiento neto del alquiler), y el recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el IBI.

En el BOE del día 25 de mayo, se ha publicado la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (Ley de Vivienda), que entre otras novedades, recoge una serie de medidas fiscales que afecta al IRPF y al IBI.

Veamos a continuación estas medidas fiscales.

IRPF

Modulación de las reducciones de los rendimientos del capital inmobiliario

Se estimulará fiscalmente el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual (solo para los rendimientos del capital inmobiliario, pero no afecta los que realicen arrendamientos que tengan la consideración de actividad económica en los términos de la Ley IRPF). Estas nuevas reducciones comenzarán a aplicarse **a partir del 1 de enero de 2024** para los contratos de arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda **celebrados a partir del 26 de mayo de 2023**.

En la ley del IRPF se establece que el rendimiento neto positivo derivado del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda se beneficia de una reducción del 60%. La ley de vivienda establece ahora que, para los contratos celebrados desde su entrada en vigor, el porcentaje general de **reducción será del 50%** (frente al 60% anterior), pero regula porcentajes incrementados.

En concreto, la nueva Ley prevé las siguientes reducciones incompatibles entre ellas y que se aplican en el siguiente orden:

- **Reducción incrementada del 90%:** cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona 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), en el que la renta inicial se hubiera re-

“

Estas nuevas reducciones comenzarán a aplicarse a partir del 1 de enero de 2024 para los contratos de arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda celebrados a partir del 26 de mayo de 2023

”

bajado en más de un 5% en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

- **Reducción incrementada del 70:** cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre si-

“

En la ley del IRPF se establece que el rendimiento neto positivo derivado del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda se beneficia de una reducción del 60%. La ley de vivienda establece ahora que, para los contratos celebrados desde su entrada en vigor, el porcentaje general de reducción será del 50% (frente al 60% anterior), pero regula porcentajes incrementados

”

NORMAS RELEVANTES APROBADAS

Modificación de diversa normativa tributaria

Ley 13/2023, de 24 de mayo, por la que se modifican la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en transposición de la Directiva (UE) 2021/514 del Consejo de 22 de marzo de 2021, por la que se modifica la Directiva 2011/16/UE relativa a la cooperación administrativa en el ámbito de la fiscalidad, y otras normas tributarias. (BOE, 25-05-2023)

Novedades fiscales en la Ley por el derecho a la vivienda

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE, 25-05-2023)

Medidas fiscales materia agraria y de aguas para responder a la sequía y al agravamiento del sector primario

Real Decreto-ley 4/2023, de 11 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia agraria y de aguas en respuesta a la

sequía y al agravamiento de las condiciones del sector primario derivado del conflicto bélico en Ucrania y de las condiciones climatológicas, así como de promoción del uso del transporte público colectivo terrestre por parte de los jóvenes y prevención de riesgos laborales en episodios de elevadas temperaturas (BOE, 12-05-2023)

Nuevos requisitos en IVA para los proveedores de servicios de pago y armonización de la normativa de los impuestos especiales

Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. (BOE, 09-05-2023)

tuada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Si existen varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará proporcionalmente sobre la parte del rendimiento neto que corresponda a los mencionados arrendatarios.

2. 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 o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

- **Reducción incrementada del 60:** para los casos en que se hubieran efectuado obras de rehabilitación (en los términos de la normativa de IRPF) en los 2 años anteriores a la celebración del contrato de arrendamiento.

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

En todo caso, los referidos porcentajes de reducción incrementados no serán aplicables en relación con los contratos de arrendamiento de viviendas en zonas de mercado residencial tensionado, cuando la renta pactada al inicio del contrato de arrendamiento exceda de los límites que se establecen en el artículo 17.6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (que se modifica por la propia Ley de vivienda).

Como hasta ahora, las reducciones indicadas (la general y las incrementadas) solo se aplicarán sobre los rendimientos declarados voluntariamente por el contribuyente (es decir, para aquéllos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos).

En resumen, el contribuyente podrá aplicar la mayor de las reducciones que le corresponda entre las indicadas, siempre quedando la posibilidad de aplicar la reducción del 50%. Todas estas reducciones devienen inaplicables si se incumplen las normas (previstas en la LAU) sobre incremento de rentas dentro de una zona de mercado residencial tensionado.

Régimen transitorio

Se introduce en la Ley IRPF una disposición transitoria, la trigésima octava, para regular en un 60% la reducción aplicable a los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 26 de mayo de 2023.

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)

Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el IBI

Actualmente los Ayuntamientos pueden exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del IBI a los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados.

“

Los Ayuntamientos pueden establecer el recargo de hasta el 100% de la cuota líquida del Impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a 3 años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación

”

A partir de la entrada en vigor de esta Ley 12/2023 (26 de mayo de 2023), se modifica el artículo 74.4 de la Ley de Haciendas Locales para establecer que:

- Tiene 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, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial
- Los Ayuntamientos pueden establecer el recargo de hasta el 100% de la cuota líquida del Impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a 3 años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación.

- Los Ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo hasta 50 puntos porcentuales adicionales en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de 2 o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.
- Se considerarán justificadas las siguientes causas:
 - » El traslado temporal por razones laborales o de formación.
 - » El cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social.
 - » Inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de 4 años de desocupación continuada.
 - » Inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación, u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva
 - » Que la vivienda esté siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma.
 - » Que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de 6 meses en esta situación.

ABSTRACTS DE SENTENCIAS

El Tribunal Supremo fija jurisprudencia sobre la exención por reinversión en vivienda habitual en caso de divorcio. (Sentencia del TS de 5 de mayo de 2023. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sentencia número 553/2023)

En esta sentencia el Tribunal Supremo fija jurisprudencia en la interpretación de los requisitos para disfrutar de la exención en el IRPF por reinversión en vivienda habitual en caso de cónyuges separados o divorciados, garantizando la igualdad de trato de los cónyuges afectados por estas situaciones.

En concreto, el TS ha venido a aclarar los requisitos para disfrutar de la exención de las ganancias patrimoniales obtenidas en la transmisión de vivienda habitual, en los casos en que el cese de la situación de residencia efectiva se haya producido con más de dos años de antelación a la fecha de la transmisión de la vivienda. La Administración tributaria ha venido interpretando que no se cumpliría uno de los requisitos para la exención si el cónyuge tuvo que abandonar la vivienda por atribución del uso al otro cónyuge. Ante esta situación, el Tribunal Supremo

ha declarado como criterio jurisprudencial que:

«en las situaciones de separación, divorcio o nulidad del matrimonio que hubieren determinado el cese de la ocupación efectiva como vivienda habitual para el cónyuge que ha de abandonar el domicilio habitual por tales causas, el requisito de ocupación efectiva de la vivienda habitual en el momento de la transmisión o en cualquier día de los dos años anteriores a la misma, que exige el apartado 3 del art. 41 bis del RLIRPF [Reglamento de la Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas] se entenderá cumplido cuando tal situación concurra en el cónyuge que permaneció en la misma».

De esta forma, el Tribunal Supremo establece una jurisprudencia con criterios más equitativos para que los cónyuges afectados por estas situaciones puedan disfrutar de la exención de sus ganancias patrimoniales. Esta sentencia no solo viene a dar respuesta a una cuestión controvertida, sino que además garantiza la igualdad de trato entre los cónyuges separados o divorciados.

MEDIDAS DE APOYO AL SECTOR AGRARIO Y PROHIBICIÓN DE TRABAJAR AL AIRE LIBRE CON CALOR EXTREMO

El Real Decreto-ley 4/2023, de 11 de mayo, con entrada en vigor el 13 de mayo, adopta un conjunto de medidas en materia agraria y de aguas en respuesta a la sequía y al agravamiento de las condiciones del sector primario derivado del conflicto bélico en Ucrania y de las condiciones climatológicas, así como la prevención de riesgos laborales en episodios de elevadas temperaturas.



MEDIDAS LABORALES Y DE SEGURIDAD SOCIAL DE APOYO AL SECTOR AGRARIO

1. Aplazamiento en el ingreso de cuotas de la Seguridad Social y por conceptos de recaudación conjunta

Junto a otras medidas de carácter laboral y de Seguridad Social asociadas a la sequía, el Real Decreto-ley 4/2023, incluye medidas de liquidez para las empresas y trabajadores por cuenta propia en materia de Seguridad Social. En concreto, la norma reco-

ge un nuevo tipo de aplazamientos a un tipo de interés muy bajo y con un plazo de amortización más amplio para impulsar la liquidez de los trabajadores y empresas más afectados por la sequía.

En concreto, las empresas incluidas en el Sistema Especial para Trabajadores por Cuenta Ajena Agrarios siempre que se encuentren al corriente en sus obligaciones con la Seguridad Social y no tuvieran otro aplazamiento en vigor, podrán solicitar, directamente o a través de sus autorizados para actuar a través del Sistema de remisión electrónica de datos en el ámbito de la Seguri-

“

La norma recoge un nuevo tipo de aplazamientos a un tipo de interés muy bajo y con un plazo de amortización más amplio para impulsar la liquidez de los trabajadores y empresas más afectados por la sequía

”

dad Social (Sistema RED), un aplazamiento en el pago de las cuotas de la Seguridad Social y por conceptos de recaudación conjunta cuyo devengo tenga lugar entre los meses de mayo a septiembre de 2023.

También se podrán beneficiar de este tipo de aplazamientos los trabajadores incluidos en el Sistema Especial por Cuenta Propia Agrarios del Régimen Especial de Tra-

bajadores Autónomos en las mismas condiciones para las cotizaciones de los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre 2023.

Estos aplazamientos se ajustarán a los términos y condiciones establecidos con carácter general en la normativa de Seguridad Social, con las siguientes particularidades:

1. Se les aplicará un tipo del 0,5%, ocho veces inferior al legalmente establecido para este año (del 4,0625%)
2. Las solicitudes de aplazamiento deberán efectuarse antes del transcurso de los 10 primeros días naturales de cada uno de los plazos reglamentarios de ingreso correspondientes a las cuotas devengadas antes señaladas.
3. El aplazamiento se concederá mediante una única resolución, con independencia de los meses que comprenda, se amortizará mediante pagos mensuales y determinará un plazo de amortización de 4 meses por cada mensualidad solicitada (frente a los 3 meses de amortización que se permiten habitualmente), sin que exceda en total de 20 mensualidades.

NORMAS RELEVANTES APROBADAS

Ampliación de los incentivos para la jubilación demorada

Real Decreto 371/2023, de 16 de mayo, por el que se desarrolla el régimen jurídico del complemento económico establecido en el artículo 210.2 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre. (BOE, 17-05-2023)

Nuevas medidas para flexibilizar la jubilación de las personas con discapacidad

Real Decreto 370/2023, de 16 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 1851/2009, de 4 de diciembre, por el que se desarrolla el artículo 161.bis de la Ley General de la Seguridad Social en cuanto a la anticipación de la jubilación de los trabajadores con discapacidad en grado igual o superior al 45 por ciento. (BOE, 17-05-2023)

Prohibición de trabajar al aire libre con calor extremo y otras medidas de carácter laboral para el sector agrario

Real Decreto-ley 4/2023, de 11 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia agraria y de aguas en respuesta a la sequía y al agravamiento de las condiciones del sector primario derivado del conflicto bélico en Ucrania y de las condiciones climatológicas, así como de promoción del uso del transporte público colectivo terrestre por parte de los jóvenes y prevención de riesgos laborales en episodios de elevadas temperaturas. (BOE, 12-05-2023)

Novedades sobre cooperativas de trabajo asociado, personas trabajadoras al servicio del hogar y cuidadores en familias numerosas

Extracto de la Resolución de 11 de abril de 2023, de la Fundación EOI, F.S.P. por la que se aprueba la convocatoria para la concesión de ayudas dirigidas al impulso de la mejora de la productividad en pequeñas y medianas empresas industriales a través de proyectos piloto de reducción de la jornada laboral. (BOE, 13-04-2023)

Modificación de la Orden de cotización para actualizar el tope mínimo de la base de cotización a la Seguridad Social del salario mínimo interprofesional 2023

Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. (BOE, 09-05-2023)

Actualización de las cantidades a tanto alzado de las indemnizaciones por lesiones, mutilaciones y deformidades de carácter definitivo y no incapacitantes

Orden ISM/450/2023, de 4 de mayo, por la que se actualizan las cantidades a tanto alzado de las indemnizaciones por lesiones, mutilaciones y deformidades de carácter definitivo y no incapacitantes. (BOE, 06-05-2023)

El primer pago se producirá a partir del mes siguiente al que aquélla se haya dictado.

4. La solicitud de este aplazamiento determinará que el deudor sea considerado al corriente de sus obligaciones con la Seguridad Social, respecto a las cuotas afectadas por el mismo, hasta que se dicte la correspondiente resolución.

Por otro lado, también la norma contempla la prórroga del 30 de junio de 2023 al 31 de diciembre de 2023 del plazo establecido para presentar las solicitudes que, conforme al artículo 24 del RDL 18/2022, se contempla para que sean 10 y no 35 el número mínimo de jornadas reales cotizadas necesarias para acceder al subsidio por desempleo (RD 5/1997, de 10 de enero) o a la renta agraria a favor de trabajadores eventuales agrarios residentes en el territorio de las Comunidades Autónomas de Andalucía y Extremadura (RD 426/2003, de 11 de abril).

PROHIBICIÓN DE TRABAJAR AL AIRE LIBRE CON CALOR EXTREMO

El Real Decreto-ley 4/2023, refuerza la legislación en materia de prevención de riesgos laborales frente a las extremas temperaturas de los últimos años.

Esta norma prevé la prohibición de desarrollar ciertas tareas durante la época de mayores temperaturas, así como la adaptación de las condiciones de trabajo y la reducción o modificación de las horas de desarrollo de la jornada prevista cuando la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) emite aviso de fenómenos de nivel naranja o rojo.

Estas previsiones afectarán a todos los lugares de trabajo.

En concreto el RDL 4/2023 establece que cuando se desarrollen trabajos al aire libre y en los lugares de trabajo que, por la actividad desarrollada, no puedan quedar cerrados:

- Deberán tomarse medidas adecuadas para proteger a las personas trabajadoras frente a cualquier riesgo relacionado con fenómenos meteorológicos adversos, incluyendo temperaturas extremas.
- Las medidas derivarán de la evaluación de riesgos laborales, que tomará en consideración, además de los fenómenos mencionados, las características de la tarea que se desarrolle y las características personales o el estado biológico conocido de la persona trabajadora.
- Cuando no pueda garantizarse de otro modo la debida protección de la persona trabajadora, las medidas preventivas incluirán la prohibición de desarrollar determi-

“

Esta norma prevé la prohibición de desarrollar ciertas tareas durante la época de mayores temperaturas, así como la adaptación de las condiciones de trabajo y la reducción o modificación de las horas de desarrollo de la jornada prevista cuando la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) emite aviso de fenómenos de nivel naranja o rojo

”

nadas tareas durante las horas del día en las que concurran fenómenos meteorológicos adversos.

- Cuando la AEMET o, en su caso, el órgano autonómico correspondiente emita un aviso de fenómenos meteorológicos adversos de nivel naranja o rojo, y las medidas preventivas anteriores no garanticen la protección de las personas trabajadoras, resultará obligatoria la adaptación de las condiciones de trabajo, incluida la reducción o modificación de las horas de desarrollo de la jornada prevista.

ABSTRACTS DE SENTENCIAS



Caerse en la ducha en el hotel estando en viaje de trabajo no es necesariamente accidente laboral. (Sentencia del TS de 18 de abril de 2023. Sala de lo Social. Recurso de casación para la unificación de doctrina 3119/2020)

En esta sentencia el TS establece que no es accidente laboral el producido por caída en la ducha en el hotel en el que está un trabajador con ocasión de un desplazamiento («en misión») para asistir a un evento relacionado con la actividad profesional.

El TS recuerda su doctrina sobre el accidente en misión (TS6-3-07). La misión integra dos elementos: el desplazamiento, cuya protección presenta similitud con la del accidente 'in itinere'; y la realización del trabajo en que consiste la misión, sometido al régimen general del art.156 LGSS y a la presunción de laboralidad. Pero no todo lo que sucede durante la misión supone realización de actividad laboral, ni tiene una conexión con el trabajo, ni es propiamente desplazamiento y, por tanto, no

todo el desarrollo de la misma está cubierto por la presunción de laboralidad ni toda lesión que se produzca durante la misma tiene la consideración de accidente de trabajo.

La lesión sufrida durante un proceso de aseo personal e íntimo, fuera del tiempo de trabajo, sin mayores conexiones de laboralidad que las expuestas queda al margen de las contingencias que la LGSS identifica como accidente de trabajo, sin perjuicio, claro está, de que opere la acción protectora del Sistema de Seguridad Social propia de las contingencias comunes. Dada la necesidad de atender a las múltiples circunstancias de cada caso conviene advertir que esta solución no puede considerarse generalizable a todos los casos similares, sino solo a aquellos en que concurren las mismas circunstancias que en el presente supuesto, en especial la ausencia de una conexión especial entre el desplazamiento laboral y el accidente.

PRINCIPALES NOVEDADES DE LA LEY DE VIVIENDA

En el BOE del día 25 de mayo, se ha publicado la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (Ley de Vivienda), con efectos desde el pasado 26 de mayo de 2023, que introduce importantes novedades en el sector inmobiliario, destacando la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda. Además trae el control de los alquileres en las zonas que se declaren tensionadas y la reducción de la declaración de gran tenedor.

La nueva Ley de vivienda también regula los desahucios, las ayudas al acceso a la vivienda, la creación de un parque público vivienda asequible, los inmuebles vacíos o la limitación de los precios del alquiler, entre otras cuestiones.

A continuación veremos de forma resumida las claves principales que incorpora la nueva Ley de Vivienda

IMPULSO DE LA VIVIENDA PÚBLICA

- Regulación de los parques públicos de vivienda para evitar operaciones de venta a fondos de inversión
- Calificación indefinida de la vivienda protegida para garantizar siempre un periodo de, al menos, 30 años
- Porcentaje mínimo del 50% para vivienda en alquiler dentro del suelo de reserva para vivienda protegida e incremento de los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida, del 30 al 40% en el suelo urbanizable, y del 10 al 20% en suelo urbano no consolidado
- Elaboración y mantenimiento de un inventario del parque público de vivienda

LÍMITES AL PRECIO DEL ALQUILER

- Beneficios fiscales o urbanísticos para las viviendas de titularidad privada con alquiler a precio reducido
- Declaración de zonas de mercado residencial tensionado durante un período prorrogable de 3 años para poder aplicar medidas de reducción del alquiler
- Incremento máximo anual del 3% del alquiler en los contratos vigentes durante 2024
- A partir de 2025, nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento en sustitución del IPC que evite incrementos desproporcionados en la renta

Atención. En 2023 el límite de actualización de rentas de alquiler de vivienda es del 2%, como ya estaba previsto. Para 2024 el límite estará en el 3% y luego se contemplará un sistema nuevo de actuali-

zación que no estará ligado al IPC. Y cuya realización se ha encargado al INE para antes del 31 de diciembre de 2024.

En las zonas declaradas como tensionadas:

- posibilidad de prórroga extraordinaria anual para el arrendatario tras la finalización del contrato
- en nuevos contratos a nuevos inquilinos, limitación del alquiler a la renta del contrato anterior
- posibilidad de aplicar los límites de los sistemas de índices de precios de referencia también a las viviendas que no hubiesen estado arrendadas en los últimos 5 años

Asimismo, se establece la posibilidad de aprobar sistemas de índices de precios de referencia por ámbitos territoriales estableciendo una base de datos de contratos de alquiler para realizar seguimiento y evaluación de las medidas adoptadas.

Se podrá considerar zona de mercado residencial tensionado aquellas donde se aprecie un riesgo especial de insuficiencia de vivienda asequible para la población residente, al cumplirse una de estas condiciones:

- Que en los últimos cinco años anteriores a la declaración se haya dado un encarecimiento acumulado del precio de la vivienda en venta o alquiler de al menos 3 puntos por encima de la inflación en la comunidad autónoma correspondiente.
- Que el coste medio de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

La declaración de una zona de mercado residencial tensionado permitirá modificar el régimen de prórrogas de los contratos de arrendamientos de viviendas, al establecer que una vez 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, sea o no gran tenedor, estará obligado a aceptar la prórroga salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes o el arrendador haya comunicado en los plazos legales la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial; o se suscriba un nuevo contrato con las limitaciones de renta.

Si se firman nuevos contratos las implicaciones serán distintas en función de si el arrendador es un gran tenedor o no es un gran tenedor.

Si el arrendador no es un gran tenedor, la renta no podrá exceder la del contrato anterior, una vez aplicada la cláusula de actualización anual, salvo determinados supuestos en los que podrá incrementarse en un máximo del 10%. Asimismo, no se podrá repercutir al arrendatario cuotas o gastos que no estuvieren previstos en el contrato anterior.

Si el arrendador es un gran tenedor la renta del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia que se publique en un futuro. Esta regulación se aplicará a los contratos que se formalicen a partir de la entrada en vigor del Proyecto de Ley, una vez esté aprobado el sistema de índices.

Atención. Se introduce en la Ley estatal una definición de carácter general del concepto de "gran tenedor", como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m², también de uso residencial, excluyendo en ambos casos garajes y trasteros. No obstante, la nueva Ley permite expresamente que, en las zonas de mercado residencial tensionado, las comunidades autónomas puedan disminuir el umbral a 5 o más inmuebles.

MEJORAS PARA FORTALECER EL EQUILIBRIO EN LAS RELACIONES ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

- Prórroga extraordinaria de un año en los contratos de arrendamiento por situaciones acreditadas de vulnerabilidad social o económica
- Gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato a cargo del arrendador (por ejemplo, la comisión o los honorarios de la agencia inmobiliaria)

PROTECCIÓN CONTRA DESAHUCIOS

- Mejoras para garantizar una comunicación efectiva entre el órgano judicial y los servicios sociales que logre,

así, una atención rápida a las personas en situación de vulnerabilidad

- Soluciones habitacionales para los afectados y, mientras estas soluciones llegan, ampliación de los plazos de suspensión de los lanzamientos
- Cuando el demandante sea "gran tenedor" y la demanda de desahucio afecte a personas vulnerables, deberá acreditarse la aplicación de un procedimiento de conciliación o intermediación

NUEVA DEFINICIÓN DE GRAN PROPIETARIO Y VIVIENDA VACÍA

- Se podrá considerar "gran tenedor" a aquellos titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la misma zona declarada como tensionada, cuando así lo solicite la comunidad autónoma
- Definición de "vivienda vacía" para que los ayuntamientos puedan aplicar el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a aquellas viviendas que lleven vacías más de 2 años, y siempre que el propietario tenga un mínimo de 4 viviendas en esta situación
- Modulación del recargo del IBI (actualmente situado en el 50% de la cuota líquida del IBI), que podrá alcanzar el 150%

INFORMACIÓN MÍNIMA EN LAS OPERACIONES DE COMPRA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

Sin perjuicio de los principios y requerimientos contenidos en la normativa autonómica de aplicación y con carácter mínimo, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, la siguiente información, en formato accesible y en soporte duradero, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra:

- a) Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.
- b) Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en éste incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.
- c) Características esenciales de la vivienda y del edificio, entre ellas:
 - 1.º Certificado o cédula de habitabilidad.



2.º Acreditación de la superficie útil y construida de la vivienda, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes, y sin que pueda en ningún caso computarse a estos efectos las superficies de la vivienda con altura inferior a la exigida en la normativa reguladora.

3.º Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.

4.º Servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes.

5.º Certificado de eficiencia energética de la vivienda.

6.º Condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio.

7.º Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.

d) Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.

e) En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.

f) En caso de edificios que cuenten oficialmente con protección arquitectónica por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, se aportará información sobre el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación.

NORMAS RELEVANTES APROBADAS

Modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación

Resolución de 18 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, referida a los modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación (BOE, 30-05-2023)

Modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales consolidadas de los sujetos obligados a su publicación

Resolución de 18 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, referida a los modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales consolidadas de los sujetos obligados a su publicación (BOE, 30-05-2023)

Ley por el derecho a la vivienda

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. (BOE, 25-05-2023)

Medidas urgentes en materia agraria y de aguas, de promoción del uso del transporte público colectivo terrestre por parte de los jóvenes y prevención de riesgos laborales en episodios de elevadas temperaturas

Real Decreto-ley 4/2023, de 11 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia agraria y de aguas en respuesta a la sequía y al agravamiento de las condiciones del sector primario derivado del conflicto bélico en Ucrania y de las condiciones climatológicas, así como de promoción del uso del transporte público colectivo terrestre por parte de los jóvenes y prevención de riesgos laborales en episodios de elevadas temperaturas. (BOE, 12-05-2023)

g) Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.

Además, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda podrá requerir información acerca de la detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud.

Cuando la vivienda que vaya a ser objeto de arrendamiento como vivienda habitual se encuentre ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, el propieta-

rio y, en su caso, la persona que intervenga en la intermediación en la operación deberá indicar tal circunstancia e informar, con anterioridad a la formalización del arrendamiento, y en todo caso en el documento del contrato, de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.

ABSTRACTS DE SENTENCIAS



Desahucio. Expiración del plazo contractual. (Sentencia del TS de 10 de marzo de 2023. Sala de lo Civil. Recurso 4096/2020)

El origen del recurso se basa en una demanda de desahucio por expiración del plazo de dos años desde la firma del contrato de arrendamiento, según el Código de Buenas Prácticas aprobado por el RD-Ley 6/2012. Los arrendatarios se oponen al desahucio argumentando que han consignado las rentas impagadas en la cuenta del juzgado y que el contrato se prorrogó por cinco años más debido a una modificación del Código de Buenas Prácticas realizada por el RD-Ley 5/2017. La sentencia de apelación extingue el contrato de arrendamiento pero deniega la reclamación de rentas.

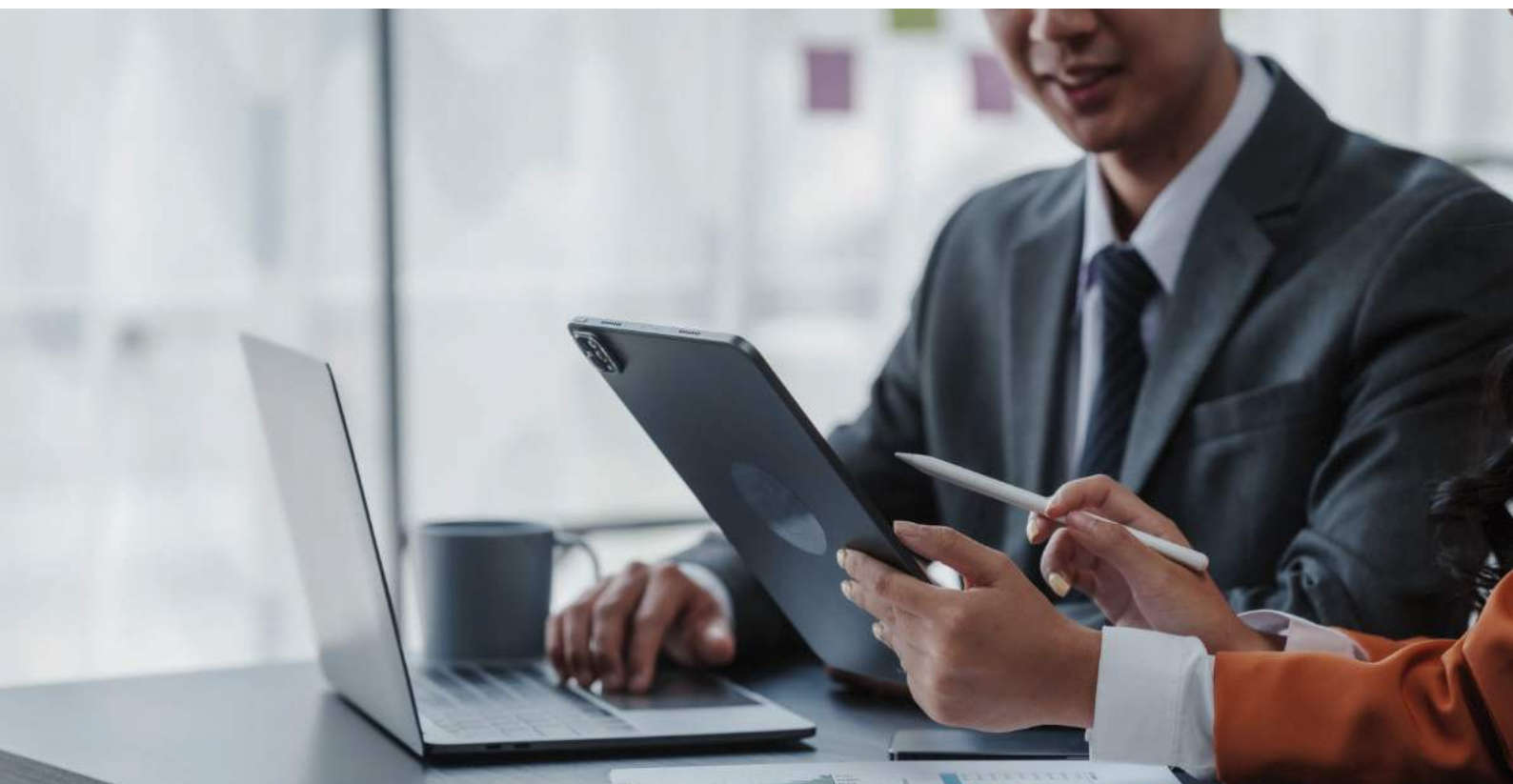
La sala determina que los demandados se acogieron a una medida del Código de Buenas

Prácticas que permitía la dación en pago y continuar viviendo en la propiedad mediante un arrendamiento durante dos años. Sin acuerdo de prórroga, el contrato de arrendamiento se extinguió después de dos años.

La promulgación del RD-Ley 5/2017 no permite a los demandados solicitar continuar en la vivienda bajo la medida introducida en el apartado 4 del Código de Buenas Prácticas, ya que está destinada a beneficiarios de la suspensión de lanzamientos que sean clientes de entidades adheridas al Código. En este caso, los demandados se acogieron a la dación en pago y al arrendamiento, pero no pueden beneficiarse de la medida destinada a deudores ejecutados cuyos desahucios hayan sido suspendidos.

ASPECTOS CONTABLES EN EL CASO DE UNA INSPECCIÓN FISCAL: PROVISIÓN PARA IMPUESTOS

Para registrar el importe estimado de deudas tributarias cuyo pago está indeterminado en cuanto a su importe exacto o a la fecha en que se producirá, dependiendo o no de determinadas condiciones, el PGC y el PGCPYMES proponen la cuenta 141. Provisión para impuestos.



Una situación típica en la que se puede dar la necesidad de registrar esta provisión es el de una inspección fiscal de la que estimemos que hay alta probabilidad de que genere deudas tributarias.

LA PROVISIÓN PARA IMPUESTOS

Las provisiones se encuentran recogidas en la Norma de Registro de Valoración (NRV) 15ª "Provisiones y contingencias" del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (PGC).

Dicha NRV establece que *"la empresa reconocerá como provisiones los pasivos que, cumpliendo la definición y los criterios de registro o reconocimiento contable contenidos en el Marco Conceptual de la Contabilidad, resultan inde-*

terminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán. Las provisiones pueden venir determinadas por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita. En éste último caso, su nacimiento se sitúa en la expectativa válida creada por la empresa frente a terceros, de asunción de una obligación por parte de aquella."

Para registrar el importe estimado de deudas tributarias cuyo pago está indeterminado en cuanto a su importe exacto o a la fecha en que se producirá, dependiendo o no de determinadas condiciones, el PGC y el PGCPYMES proponen la cuenta 141. Provisión para impuestos.

Atención. De acuerdo con la NRV 15.ª del PGC 2007, las provisiones se valorarán en la fecha de cierre del ejercicio, por el valor actual de la mejor estimación

posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero según se vayan devengando. Cuando se trate de provisiones con un vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de descuento.

En cuanto al movimiento de la cuenta, ésta se abonará por la estimación del devengo anual, con cargo a las cuentas de gasto correspondientes a los distintos componentes que las integren y se cargará cuando se aplique la provisión o por el exceso de la misma.

Cuando la cancelación de este tipo de provisión se prevea en el corto plazo se traspasará a la cuenta 5291. Provisión a corto plazo para impuestos.

ASIENTOS CONTABLES

El movimiento de la cuenta 141. Provisión para impuestos es el siguiente:

Por la contabilización de la deuda tributaria y la sanción:

N.º Cta.	Título	Cargo	Abono
631	Otros tributos	x	
678	Gastos excepcionales	x	
141	Provisión para impuestos		x

Al finalizar el ejercicio:

N.º Cta.	Título	Cargo	Abono
660	Gastos financieros por actualización de provisiones	x	
669	Otros gastos financieros	x	
141	Provisión para impuestos		x

Reclasificación a corto plazo la provisión:

N.º Cta.	Título	Cargo	Abono
141	Provisión para impuestos	x	
5291	Provisión a corto plazo para impuestos		x

Por el pago:

N.º Cta.	Título	Cargo	Abono
141	Provisión para impuestos	x	
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		x

Atención. No debemos olvidar que cuando dotemos una provisión para cubrir contingencias futuras y la deuda tributaria lo sea por el concepto de cuota del Impuesto sobre Sociedades y también en relación a la sanción, al no tener carácter de gasto fiscalmente deducible no podemos realizar un cargo en el subgrupo 63. Tributos, salvo que practiquemos después por su importe un ajuste extracontable diferencia permanente positiva que se añada al resultado contable para hallar la base imponible. En este caso, así como en aquellos en que el acta firmada con la Inspección sea firme, el cargo deberá efectuarse así:

N.º Cta.	Título	Cargo	Abono
630	Impuesto sobre beneficios (por la cuota estimada)	x	
669	Otros gastos financieros (por los intereses de demora estimados del ejercicio)	x	
678	Gastos excepcionales (por la sanción estimada)		
113	Reservas voluntarias (por la cuota e intereses estimados correspondientes a ejercicios anteriores)		
141	Provisión para impuestos		x

El principio de prudencia establece que los riesgos previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio actual o en otro anterior deberán ser contabilizados tan pronto como sean conocidos.

De acuerdo con lo anterior, las contingencias fiscales deberán ocasionar en el ejercicio en que se prevean la correspondiente dotación a la provisión para impuestos por el importe estimado de la deuda tributaria (cuota, intereses y sanción).



www.bcbgestors.com

