

CIRCULAR INFORMATIVA

NOVES REDUCCIONS A L'IRPF PEL LLOGUER DE L'HABITATGE

1. Normativa d'aplicació

- Article 23.2 Llei 35 / 2006, de 28 de novembre de 2006, de l'IRPF.
- Disposició Transitòria 38a Llei 35 / 2006, de 28 de novembre de 2006, de l'IRPF.
- Article 41.1 Reial Decret 439/2007, de 30 de març, pel qual s'aprova el Reglament de l'IRPF (requisits rehabilitació).
- Article 17.6 la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (d'ara endavant, LAU).
- Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

2. Novetats a l'IRPF

En seu de l'Impost de la Renda de les Persones Físiques i concretament per a aquest exercici 2024 s'han introduït novetats en la fiscalitat dels rendiments del capital immobiliari.

Des de fa diversos anys es permet, per a arrendaments d'immobles destinats a l'habitatge, aplicar una reducció en la determinació del rendiment net positiu del capital immobiliari.

La Llei 12/2023, de 24 de maig pel dret a l'habitatge ha introduït una sèrie de modificacions que passem a relacionar.

Per a contractes celebrats a partir de l'1 de gener de 2024 el percentatge de reducció serà del 50 % (anteriorment era del 60%), que podrà incrementar-se fins al:

Laudis

- 90% si s'ha formalitzat un nou contracte d'arrendament sempre que:
 - a. L'habitatge estigui situat en una zona de mercat residencial tensionat.
 - b. La renda inicial es rebaixi en més d'un 5 % en relació amb l'última renda, una vegada aplicada, si s'escau, la clàusula d'actualització anual del contracte anterior.
- 70% si es compleix qualsevol d'aquestes circumstàncies:
 - a. Lloguer per primera vegada en una zona de mercat residencial tensionat i l'arrendatari tingui entre 18 i 35 anys.
 - b. Si hi ha diversos arrendataris, la reducció només s'aplicarà per la part de la renda corresponent als qui compleixin els requisits.
 - c. Es tracti d'habitatge assequible incentivat o protegit i l'arrendatari sigui una Administració Pública o una entitat sense fi lucratiu o acollida a algun programa públic d'habitatge, que limiti la renda del lloguer (lloguer social o de persones vulnerables).
- 60% si l'habitatge ha estat rehabilitat en els dos anys anteriors a la data del contracte.
- 50% en qualsevol altre cas.
- 0% en els contractes d'arrendament d'habitatges situats en zones de mercat residencial tensionat en els quals la renda pactada no compleixi amb els requisits establerts a l'article 17.6 de la LAU.

Els requisits assenyalats s'han de complir en el moment de celebrar el contracte d'arrendament, essent aplicable la reducció mentre se segueixin complint els mateixos.

Les reduccions només s'apliquen, quan es tracti d'una zona de mercat residencial tensionat, si es respecten els límits de renda establerts a l'apartat 6 de l'article 17 de la LAU:

En els nous contractes d'arrendament d'habitatge en els quals l'immoble s'ubiqui en una zona de mercat residencial tensionat, la renda pactada no podrà excedir de l'última renda del contracte d'arrendament d'habitatge habitual subjecte a la referida LAU i, que hagués estat vigent al llarg dels últims cinc anys en el mateix habitatge, una vegada aplicada la clàusula d'actualització anual de la renda del contracte anterior, sense que es puguin fixar noves

condicions que estableixin la repercussió a l' arrendatari de quotes o despeses que no estiguessin recollides en el contracte anterior.

Únicament podrà incrementar-se, més enllà del que procedeixi de l'aplicació de la clàusula d' actualització anual de la renda del contracte anterior, en un màxim del 10% sobre l' última renda de contracte d' arrendament d' habitatge habitual que hagués estat vigent en els últims cinc anys en el mateix habitatge, quan s' acrediti algun dels supòsits.

Cordialment

Departament Fiscal

LAUDIS CONSULTOR, SLP

Barcelona, 22 de novembre de 2024