



Alquiler de vivienda: Bases para un nuevo mercado

RAFAEL DE JUAN DE CASTRO

(IberForo-Madrid)

1. NUEVO MARCO NORMATIVO PARA LA VIVIENDA EN ALQUILER: LA LEY 36/2003

El pasado 12 de noviembre de 2003 se publicó en el *Boletín Oficial del Estado* la Ley 36/2003, de medidas de reforma económica que, entre otras cuestiones, introduce un régimen fiscal beneficioso para la actividad de arrendamiento de viviendas. La regulación se completó con una modificación introducida en la Ley de acompañamiento de los Presupuestos, de 31 de diciembre de 2003.

La finalidad última del legislador con esta reforma es, como veremos a continuación, propiciar la incorporación al mercado del alquiler viviendas de nueva construcción. Con ello se pretende crear algo hoy día inexistente, como es la puesta en el mercado de un producto inmobiliario específicamente creado para el mercado del alquiler de vivienda, en contraste con la vivienda en propiedad, auténtica estrella del mercado inmobiliario.

Por otra parte, esta normativa viene a sentar las bases para el desarrollo de una nueva actividad económica consistente en la gestión profesional de vivienda en alquiler. En la actualidad, el arrendamiento de viviendas es una actividad en manos de particulares que buscan un pequeño rendimiento a segundas viviendas de su patrimonio personal, pero, en todo caso, lejos de lo que podríamos considerar una actividad profesional.

2. EL ALQUILER EN ESPAÑA. GÉNESIS DE LA NUEVA REGULACIÓN

Los últimos datos nos muestran un panorama desolador de la vivienda en

alquiler. En España tan sólo se encuentra en régimen de alquiler el 10 % del parque de viviendas, acaparando las zonas costeras aproximadamente la mitad de ese porcentaje. Frente a tipos de alquiler existentes en Europa, Alemania con el 60 % y Holanda el 47 %, parece que la vivienda en alquiler en España está condenada a ser un fenómeno marginal que, en modo alguno, puede considerarse una alternativa real a la vivienda en propiedad. Las causas son indudablemente una oferta muy fragmentada, de baja calidad, escasa y con precios poco competitivos respecto a la vivienda, situación que se agrava particularmente en las grandes ciudades como Madrid y Barcelona.

Es indudable que un factor cultural —en ocasiones muy distinto del europeo— sea determinante a la hora elegir la vivienda en propiedad frente al régimen de alquiler, pero es que realmente el alquiler actual no se encuentra a la altura, ni cuantitativa ni cualitativamente, de un mercado de vivienda en propiedad que ofrece viviendas modernas, de óptima calidad y adaptada a las concretas necesidades del comprador.

Sin embargo, existen situaciones personales, laborales y familiares en las que la vivienda el alquiler supondría una opción mucho más adecuada que el régimen en propiedad. Pensemos en jóvenes que desean emanciparse, trabajadores desplazados, inmigrantes o personas de la tercera edad. En estas circunstancias, la adquisición de una vivienda en propiedad puede suponer un esfuerzo económico desproporcionado, y quizás inútil dada la temporalidad de las concretas situaciones. Según los últimos estudios, se estima que existe un demanda latente de en torno a un millón de viviendas en alquiler.

La nueva regulación viene con la sana intención de solucionar este verdadero problema social, circunstancia que se agrava en un entorno de escalada de precios de la vivienda espectacular como el que estamos presenciando en los últimos años. La vía elegida por el legislador en este caso ha sido incentivar la oferta en lugar de la demanda, con el convencimiento de que una mayor disponibilidad de viviendas conseguirá atemperar los precios de las rentas del alquiler.

Las medidas incluidas en la nueva Ley pasan por otorgar una fiscalidad reducida en los beneficios que se generen en la actividad de arrendamiento de viviendas, es decir, de los ingresos provenientes de las rentas del alquiler. Frente a tipos impositivos actuales del 35 % en el Impuesto sobre Sociedades, o del tipo marginal correspondiente para las personas físicas, la nueva regulación permite tipos impositivos que oscilan entre el 5,25 y el 1,05 %, dependiendo de los casos.

3. REQUISITOS DEL NUEVO RÉGIMEN

La nueva regulación constituye un nuevo régimen especial del Impuesto sobre Sociedades y, en principio, pueden acogerse a este régimen cualquier tipo de sociedad previsto en la normativa, aunque indudablemente serán las sociedades limitadas y anónimas las destinatarias naturales de esta norma. Las nuevas entidades contarán en su patrimonio con viviendas, las cuales serán explotadas en régimen de alquiler. Los beneficios que las sociedades conseguidos por las sociedades provenientes de las rentas de las viviendas y de las plusvalías obtenidas en la venta de las mismas, serán objeto de la tributación bonificada en el Impuesto sobre Sociedades.

Podrán acogerse a este régimen aquellas sociedades cuyo objeto social sea exclusivamente el alquiler de vivien-

das, por lo que la norma exige implícitamente la creación de nuevas sociedades, o bien la transformación de actuales mediante una modificación del objeto social.

Las viviendas deben ser, en principio adquiridas previamente por la sociedad, aunque otra modalidad del régimen permite a las entidades que promuevan o construyan —en lugar de adquirir— las viviendas que vayan a ser objeto de explotación en régimen de alquiler. En este caso existen algunas diferencias en cuanto a los requisitos del arrendamiento de esas viviendas.

La normativa exige el cumplimiento de algunos requisitos que analizamos a continuación:

Primero.—El activo de estas sociedades estará compuesto mayoritariamente por las viviendas destinadas al alquiler. La sociedad debe en todo momento contar con un mínimo de **10** en alquiler o ofrecidas para ello. Las viviendas adquiridas en construcción no podrán superar en valor contable, el 20 % del conjunto de las viviendas.

Segundo.—Las viviendas no pueden tener una antigüedad mayor a **tres años** cuando sean adquiridas por la sociedad, o cuando la sociedad opte por la aplicación de este régimen especial. Este límite de antigüedad de las viviendas provocará que, en su mayor parte, sean viviendas de nueva construcción las que puedan acogerse al régimen especial.

Tercero.—La superficie de las viviendas será de un máximo de **110 metros cuadrados (135 m** en un 20 % de las viviendas). Las viviendas pueden incorporar dos plazas de garaje y anexos como trasteros, siempre que se arrienden conjuntamente con la vivienda.

Cuarto.—En caso de **adquisición de viviendas**, estas deben adquirirse a precio de mercado por las entidades, aunque recordemos que pueden ser promovidas por la propia entidad. No deben descartarse alternativas a la

compraventa, tales como aportaciones no dinerarias a sociedades, en cuyo caso la regulación menos rígidas de las sociedades limitadas aconsejará el empleo de este tipo societario frente a la de anónimas. Por otro lado, el régimen fiscal es compatible con otros regímenes especiales como el de fusión, escisión o aportación de activos.

Quinto.—Los contratos de arrendamiento que se vinculen a las viviendas deben tener unas características especiales. En cuanto a la **renta** inicial, esta no debe ser mayor a la resultante de aplicar el 4 % al precio legal máximo de venta de las viviendas protegidas en arrendamiento, según se calcule en la normativa vigente en cada momento. Por otro lado, durante los cinco primeros años del arrendamiento (plazo inicial obligatorio según la normativa de arrendamientos urbanos), la actualización de la renta será la resultante de aplicar, como máximo, la variación de Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo.

Sexto.—Las viviendas deben permanecer en régimen de arrendamiento por periodos mínimos de **5 y 15 años**, dependiendo de la modalidad escogida. Tras la finalización del arrendamiento, las viviendas pueden ser vendidas: en el primero de los casos, al inquilino o a un tercero, y en el segundo de los casos sólo a un tercero. Las plusvalías en el valor de la vivienda que se pongan de manifiesto por la venta también podrán acogerse a la fiscalidad especial, siempre que su importe vuelva a reinvertirse en nuevas viviendas en el plazo de tres años desde la venta.

Como complemento de esta normativa fiscal, hay que señalar las medidas para reforzar la seguridad del arrendador ante impagos del arrendatario, para lo que se han introducido medidas de agilización de los procesos de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento Civil y

se prevén modificaciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

4. El futuro de la vivienda en alquiler: ¿un nuevo negocio?

Es previsible que la baja tributación (casi nula en algunos supuestos) de la que se beneficiarán los rendimientos provenientes de la actividad del alquiler de viviendas, provoque el interés de inversores en este nuevo sector. Es posible que la nueva legislación provoque la creación de un nuevo mercado profesional de la vivienda en alquiler, como ocurre en el sector del alquiler de oficinas pero con un potencial indudablemente más alto. Sin duda el factor determinante en el futuro será el precio de salida de las rentas de las viviendas que se acojan a este régimen, su adecuación a la demanda latente de vivienda en alquiler será el factor clave de éxito en este nuevo mercado.

Como consecuencia de todo ello presenciaremos un fenómeno nuevo el alquiler de vivienda en España, aunque muy conocido —y eficaz— en otros países de nuestro entorno: una amplia oferta de viviendas nuevas proyectadas específicamente para el mercado del alquiler y con vocación de permanencia. Junto a ello surgirá la figura del **arrendador profesional**: las compañías que decidan entrar en este negocio tendrán que convertirse en los nuevos «caseros» del alquiler, para lo que tendrán que ser capaces de ofrecer un servicio profesional y competitivo que comprenda las actuales obligaciones del arrendador de vivienda (conservación, reparación, mejoras).

El futuro inminente nos mostrará si esta nueva regulación es capaz de proporcionar el impulso definitivo para el moribundo alquiler en España, así como crear un mercado de la vivienda en alquiler moderno y competitivo. ■