Grupo
Parlamentario
Socialista
de Cortes
Generales

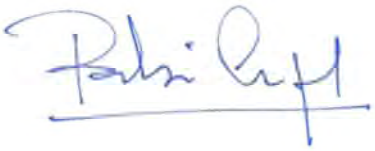
**Grupo
Socialista en
el Congreso**

Carrera de San
Jerónimo, 40
28014, Madrid

A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista, me dirijo a esa Mesa, para al amparo de lo establecido en el artículo 124 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados presentar la siguiente **PROPOSICIÓN DE LEY PARA IMPULSAR EL ALQUILER DE VIVIENDAS A PRECIOS ASEQUIBLES**

En el Congreso de los Diputados, a 22 de mayo de 2025



PORTAVOZ
GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
SECRETARÍA GENERAL
REGISTRO GENERAL
22 MAY. 2025 11:12:13
Entrada 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Unos de los objetivos principales de esta legislatura es el impulso de medidas que faciliten el acceso a la vivienda, ya que nos encontramos ante uno de los grandes problemas al que se enfrenta hoy en día nuestra sociedad, sobre todo en aquellas personas que más necesitan a las administraciones económicamente, clases medias y trabajadoras, y constituye un obstáculo para la emancipación de nuestros jóvenes.

La crisis de la vivienda es un desafío global que afecta a millones de personas en todo el mundo, incluido nuestro país, y el Gobierno de España está trabajando con determinación política y con todos los recursos a su alcance para dar respuesta a la ciudadanía, a través de diferentes actuaciones que se articulan en torno a tres ejes: impulso de la oferta, mejora de la regulación y despliegue de más ayudas.

Por tanto, y acompañando a las diversas medidas que se están impulsando por el Gobierno, se considera relevante seguir avanzando en distintas propuestas que ayuden a afrontar estas dificultades en materia de vivienda, y que conllevan enormes implicaciones sociales y económicas, también políticas, que exigen una respuesta decidida del conjunto de la sociedad y, por tanto, de las instituciones públicas.

Con esta proposición de ley pretendemos impulsar una iniciativa ambiciosa en materia de vivienda, modificando diversa normativa para garantizar el derecho regulado en el artículo 47 de la Constitución Española a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Esta iniciativa contempla medidas dirigidas a garantizar la seguridad jurídica, la movilización de viviendas vacías y la asequibilidad de la vivienda para ofrecer a la ciudadanía más oferta de vivienda en alquiler social o asequible, aumentando el parque de vivienda pública, además de proteger los intereses y derechos de la mayoría social de nuestro país.

Con la finalidad de fomentar el alquiler de viviendas se recogen una serie de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, IRPF, a los arrendamientos de inmuebles destinados a viviendas. En particular, se elevan las cuantías de la reducción por arrendamiento de vivienda poniendo el foco en la reducción del precio del alquiler respecto del contrato anterior o en el incremento de la oferta de viviendas en alquiler mediante la incorporación de una nueva vivienda en dicho mercado. A su vez, dichos porcentajes se incrementan si los precios están por debajo

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

de la cuantía que indique el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, si la vivienda se encuentra en una zona del mercado residencial tensionado o si se alquila a un joven.

Asimismo, se establece un nuevo sistema de imputación de rentas inmobiliarias con la finalidad de movilizar inmuebles hacia el mercado del alquiler y dotar de mayor progresividad al sistema, al depender la imputación de la cuantía total del valor catastral de los inmuebles ociosos.

Por otra parte, por razones de seguridad jurídica, se mantiene. en los mismos términos, la imputación de rentas inmobiliarias aplicable en 2025 respecto de la aplicada en 2024.

Además, se amplía un año más la deducción por rehabilitación energética de viviendas con la finalidad de fomentar dichas actuaciones.

En este orden de cosas, la búsqueda de mejoras constantes en el bienestar de los ciudadanos requiere, tal y como señala la exposición de motivos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, el impulso de modelos de inversión que proporcionen una respuesta adecuada a las necesidades constantes del mercado, y a su vez, se permita que aquellos que tienen una mayor dificultad para acceder al mercado de vivienda, tengan mecanismos que les faciliten dicho acceso.

Con esta finalidad, se modifican los apartados 4 y 5 del artículo 9 de la Ley 11/2009, incrementando el tipo de gravamen del 15% al 25% en relación con el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución siempre y cuando estos deriven del ejercicio de la actividad de arrendamiento de viviendas.

Simultáneamente, se reduce en un 50% el tipo de gravamen incrementado del 25% siempre y cuando las viviendas destinadas al alquiler a precio asequible representen más del 60 por ciento del parque total de viviendas destinadas al arrendamiento. La reducción será del 100% cuando se cumpla la anterior condición y el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución se reinvierta en el plazo de tres años en las citadas viviendas.

Adicionalmente, para los períodos impositivos 2025, 2026 y 2027, se introduce una nueva disposición transitoria para permitir a las entidades que el 60 por ciento exigido del total de viviendas destinas al arrendamiento se alcance de una forma progresiva.

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

En efecto, con la medida propuesta se pretende contribuir a incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible, a corto plazo, y ayudar a satisfacer las necesidades habitacionales, impulsando el concepto de "vivienda asequible incentivada".

El establecimiento de un tipo de gravamen incrementado para los beneficios provenientes del arrendamiento de viviendas que no sean objeto de distribución incentivará a las SOCIMIs a invertir en el mercado de vivienda asequible lo que coadyuvará a destinar las mismas al alquiler a precio asequible. Esta medida favorecerá el acceso a dichas viviendas a un mayor número de personas y, en definitiva, dará un impulso del mercado hacia este tipo de viviendas.

El pasado 25 de marzo se publicó en el Diario Oficial de la Unión Europea la Directiva (UE) 2025/516 del Consejo, de 11 de marzo de 2025, por la que se modifica la Directiva 2006/112/CE en lo que respecta a las normas del IVA en la era digital, que va a permitir a los Estados miembros gravar los arrendamientos de viviendas de corta duración, en aquellas zonas donde este tipo de alojamiento dificulta el acceso a la vivienda o promueve la saturación turística del territorio desde el 1 de julio de 2028, y que implicará a las plataformas digitales (bajo la figura del "deemed supplier") que facilitan estos arrendamientos para que se ocupen de la repercusión e ingreso del IVA, lo que determinaría que el proveedor subyacente no tendría derecho a la deducción del IVA.

La aprobación de la propuesta anticipa al primer trimestre natural siguiente a la entrada en vigor de la ley el gravamen por IVA a los arrendamientos de apartamentos y viviendas de corta duración efectuados en municipios de más de 10.000 habitantes a la espera de la entrada en vigor de la nueva normativa comunitaria que hará responsable a las plataformas del ingreso del IVA.

Por último, y por su naturaleza, parece conveniente que estos arrendamientos no exentos pasen a tributar al tipo general del 21 por ciento, como ya sucede con otras actividades económicas, o para incentivar que se destinen a su arrendamiento como vivienda y no como alojamiento turístico.

Asimismo, se crea el Impuesto Complementario Estatal sobre la Transmisión de Bienes Inmuebles a no Residentes en la Unión Europea. Este impuesto de naturaleza indirecta gravará las transmisiones patrimoniales onerosas de bienes inmuebles situados en territorio español y la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos a favor de personas físicas y entidades no residentes en la Unión Europea. Tomando como referencia para determinar su base imponible el valor de referencia de

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

los inmuebles, salvo precio o contraprestación superior pactada entre las partes, resultando deducibles las cargas que recaigan sobre los mismos, pero no las deudas. Estableciéndose normas particulares de valoración en cuanto a usufructos, nuda propiedad y derechos reales de uso y habitación.

Este impuesto se devengará el mismo día de la transmisión o acto gravado, determinándose mediante la correspondiente orden ministerial el resto de obligaciones tributarias derivadas del mismo. Para el cálculo del impuesto se deducirá la cuota tributaria que resulte de la aplicación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Por último, en el ámbito tributario se incluye un artículo que recoge la actualización de los importes máximos de los coeficientes a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, según el periodo de generación del incremento de valor, de acuerdo a lo previsto en el apartado 4 del artículo 107 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en su redacción dada por el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Esta ley para el desarrollo de las políticas de fomento del alquiler de la vivienda a precios asequibles además modifica la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, regula los términos en que se realizará la asignación a SEPES de inmuebles del Patrimonio del Estado para destinarlos a la política de vivienda asequible y, por último, se prevé que SEPES podrá administrar los inmuebles integrados en el denominado Fondo Especial de MUFACE, así como en los Reales Patronatos administrados por el Consejo de Administración de Patrimonio Nacional y dedicarlos al desarrollo de la política de vivienda asequible del Gobierno, manteniendo MUFACE y los Reales Patronatos su titularidad.

Es necesario impulsar la promoción de vivienda pública y avanzar en la simplificación y flexibilización del marco normativo para facilitar la aplicación de las distintas fórmulas de colaboración público-privada. A este respecto, actualmente, la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, recoge en el artículo 247 y siguientes un régimen jurídico exhaustivo aplicable a los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios, y en el artículo 29.6 de la misma ley establece los plazos máximos de duración de los contratos de concesión, que fija en cuarenta años para los contratos de concesión de obra y en veinticinco para los contratos de concesión de servicios.

Teniendo en cuenta este marco normativo, se incorporan una serie de particularidades en la aplicación del referido régimen jurídico a los contratos de concesión cuando tengan por objeto la realización de actuaciones de construcción o rehabilitación sobre suelo o inmuebles de titularidad pública y vayan a estar destinadas a vivienda social o a precios asequibles.

Se regulan los términos en que se realizará la asignación a SEPES de inmuebles del Patrimonio del Estado para destinarlos a la política de vivienda asequible.

Esta atribución debe otorgar a SEPES una plena capacidad de disposición sobre ellos y efectuarse con la máxima urgencia a fin de permitir que la Entidad comience cuanto antes a desarrollar las correspondientes actuaciones, teniendo en cuenta, como elemento sustancial que determina la necesidad de establecer especialidades sobre el régimen general, el carácter masivo del traspaso.

La vía que va a utilizarse es la de la aportación de inmuebles, prevista en el artículo 132.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, si bien se exceptúa la necesidad de valorar con carácter previo los inmuebles que van a ser aportados, recordándose, por otra parte, el carácter traslativo de la operación y la subrogación que se operará de la Entidad en las relaciones jurídicas que tengan por objeto esos bienes.

Por otra parte, en relación con los inmuebles que deban aportarse a SEPES por la Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios y de la Seguridad del Estado (SIEPSE), se establece la necesidad de la posterior modificación por el Consejo de Ministros del Plan de Amortización y Creación de Establecimientos Penitenciarios (PACEP), que define el marco objetivo y financiero en el que se desenvuelve la actividad de la sociedad, para excluir los inmuebles puestos a disposición.

Por último, y respecto de los inmuebles integrados en el denominado Fondo Especial de MUFACE, así como en los Reales Patronatos administrados por el Consejo de Administración de Patrimonio Nacional, dado el régimen especial al que están sujetos,

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

se prevé que SEPES podrá administrar los mismos y dedicarlos al desarrollo de la política de vivienda asequible del Gobierno, manteniendo MUFACE y los Reales Patronatos su titularidad.

Se introduce una modificación a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas para establecer un régimen especial del precio de venta de los inmuebles titularidad de la Entidad pública empresarial del suelo (SEPES). Se trata de una media necesaria para implementar una política de vivienda asequible y consiste en limitar el precio de venta, que no podrá superar, en ningún caso, el resultado de multiplicar la superficie registral por los módulos vigentes para la vivienda protegida en la comunidad autónoma en la que se ubiquen los inmuebles. Asimismo, esta limitación se aplicará en las sucesivas transmisiones y deberá constar en el Registro de la Propiedad. En el caso de las viviendas protegidas, finalizado el plazo de protección, comenzará a aplicarse la limitación.

TÍTULO I. INCENTIVOS FISCALES PARA EL ALQUILER DE VIVIENDA A PRECIOS ASEQUIBLES

Artículo 1. *Medidas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para incentivar el alquiler y la rehabilitación energética de viviendas.*

Primero. Con efectos para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 23, que queda redactado de la siguiente forma:

«2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior se reducirá:

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

a) Cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento 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:

a´) En un 100 por ciento, cuando la citada renta inicial fuera inferior a la cuantía que a estos efectos determine el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

b´) En un 95 por ciento, cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

c´) En un 90 por ciento, cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado.

d´) En un 85 por ciento, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

e´) En un 60 por ciento, en los restantes casos.

A efectos de aplicar la reducción prevista en las letras b´) y d´) anteriores, cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan el requisito de edad referido.

b) Cuando el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda:

a´) En un 100 por ciento, cuando la renta inicial del contrato de arrendamiento fuera inferior a la cuantía que a estos efectos determine el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

b´) En un 95 por ciento, cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

c´) En un 90 por ciento, cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado.

d´) En un 85 por ciento, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

e´) En un 60 por ciento, en los restantes casos.

c) En un 70 por ciento cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, 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 a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, 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.

d) En un 60 por ciento cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

e) En un 50 por ciento, en cualquier otro caso.

Los requisitos señalados en los párrafos anteriores deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos. En caso de cumplirse los requisitos para aplicar varias de las reducciones señaladas a un mismo rendimiento neto, le resultará de aplicación la reducción de mayor cuantía.
Estas reducciones sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos 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.

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.»

Dos. Se modifica el artículo 24, que queda redactado de la siguiente forma:

«**Artículo 24.** *Rendimiento en caso de parentesco.*

Cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo sea el cónyuge o un pariente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente, el rendimiento neto total no podrá ser inferior al que resulte de aplicar el porcentaje medio efectivo a que se refiere el párrafo siguiente al valor catastral del inmueble. Si a la fecha de devengo del impuesto el inmueble careciera de valor catastral o éste no hubiera sido notificado al titular se aplicará sobre el 50 por ciento del mayor de los siguientes valores: el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición.

El porcentaje medio efectivo será el resultado de multiplicar por 100 el cociente obtenido de dividir la renta imputada resultante de la aplicación del artículo 85 por la suma de los valores catastrales de los inmuebles. A estos efectos, se deberán computar, además de los inmuebles a los que se refiere el citado artículo, los inmuebles a los que se refiere el presente artículo.»

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 85, que queda redactado de la siguiente forma:

«1. En el supuesto de los bienes inmuebles urbanos, calificados como tales en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, así como en el caso de los inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos en ambos casos a actividades económicas, ni generadores de rendimientos del capital, excluida la vivienda habitual y el suelo no edificado, tendrá la consideración de renta imputada la cantidad que resulte de aplicar a la suma de los valores catastrales de los inmuebles a los que se refiere este apartado, los porcentajes que se indican en la siguiente escala:

Suma de valores catastrales	**Imputación de rentas**	**Resto de la suma de valores catastrales**	
–	**–**	**–**	**–**
Hasta euros	**Euros**	**Hasta euros**	**Porcentaje**
0	0	100.000,00	1,1
100.000,00	1.100,00	500.000,00	1,5
500.000,00	7.500,00	1.000.000,00	2
1.000.000,00	20.000,00	En adelante	3

El valor catastral correspondiente a cada inmueble se determinará de forma proporcional al número de días que corresponda en cada período impositivo.

Si a la fecha de devengo del impuesto el inmueble careciera de valor catastral o éste no hubiera sido notificado al titular, el valor del inmueble a computar para la aplicación de la escala anterior será el 50 por ciento del mayor de los siguientes valores: el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición.

Cuando se trate de inmuebles en construcción y en los supuestos en que, por razones urbanísticas, el inmueble no sea susceptible de uso, no se estimará renta alguna.»

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

Cuatro. Se modifica la disposición transitoria trigésima octava, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria trigésima octava. Reducción aplicable a determinados arrendamientos de viviendas.

1. 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.

2. A los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado entre las fechas de entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y la Ley para impulsar el alquiler de viviendas a precios asequibles (Ley XX), se les aplicará la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta Ley en su redacción vigente a 1 de enero de 2024.»

Segundo. Con efectos desde 1 de enero de 2025, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

Uno. Se modifica la disposición adicional quincuagésima, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición adicional quincuagésima. *Deducción por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas.*

1. Los contribuyentes podrán deducirse el 20 por ciento de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de 2025 por

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

las obras realizadas durante dicho período para la reducción de la demanda de calefacción y refrigeración de su vivienda habitual o de cualquier otra de su titularidad que tuviera arrendada para su uso como vivienda en ese momento o en expectativa de alquiler, siempre que en este último caso, la vivienda se alquile antes de 31 de diciembre de 2026.

A estos efectos, únicamente se entenderá que se ha reducido la demanda de calefacción y refrigeración de la vivienda cuando se reduzca en al menos un 7 por ciento la suma de los indicadores de demanda de calefacción y refrigeración del certificado de eficiencia energética de la vivienda expedido por el técnico competente después de la realización de las obras, respecto del expedido antes del inicio de las mismas.

La deducción se practicará en el período impositivo en el que se expida el certificado de eficiencia energética emitido después de la realización de las obras. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2026.

La base máxima anual de esta deducción será de 5.000 euros anuales.

2. Los contribuyentes podrán deducirse el 40 por ciento de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de 2025 por las obras realizadas durante dicho período para la mejora en el consumo de energía primaria no renovable de su vivienda habitual o de cualquier otra de su titularidad que tuviera arrendada para su uso como vivienda en ese momento o en expectativa de alquiler, siempre que, en este último caso, la vivienda se alquile antes de 31 de diciembre de 2026.

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

A estos efectos, únicamente se entenderá que se ha mejorado el consumo de energía primaria no renovable en la vivienda en la que se hubieran realizado tales obras cuando se reduzca en al menos un 30 por ciento el indicador de consumo de energía primaria no renovable, o bien, se consiga una mejora de la calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación, acreditado mediante certificado de eficiencia energética expedido por el técnico competente después de la realización de aquéllas, respecto del expedido antes del inicio de las mismas.

La deducción se practicará en el período impositivo en el que se expida el certificado de eficiencia energética emitido después de la realización de las obras. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2026.
La base máxima anual de esta deducción será de 7.500 euros anuales.

3. Los contribuyentes propietarios de viviendas ubicadas en edificios de uso predominante residencial en el que se hayan llevado a cabo desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de 2026 obras de rehabilitación energética, podrán deducirse el 60 por ciento de las cantidades satisfechas durante dicho período por tales obras. A estos efectos, tendrán la consideración de obras de rehabilitación energética del edificio aquéllas en las que se obtenga una mejora de la eficiencia energética del edificio en el que se ubica la vivienda, debiendo acreditarse con el certificado de eficiencia energética del edificio expedido por el técnico competente después de la realización de aquéllas una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un treinta por ciento como mínimo, o bien, la mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación, respecto del expedido antes del inicio de las mismas.

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

Se asimilarán a viviendas las plazas de garaje y trasteros que se hubieran adquirido con estas.

No darán derecho a practicar esta deducción por las obras realizadas en la parte de la vivienda que se encuentre afecta a una actividad económica.

La deducción se practicará en los períodos impositivos 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 y 2026 en relación con las cantidades satisfechas en cada uno de ellos, siempre que se hubiera expedido, antes de la finalización del período impositivo en el que se vaya a practicar la deducción, el citado certificado de eficiencia energética. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2027.
La base máxima anual de esta deducción será de 5.000 euros anuales.

Las cantidades satisfechas no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes, sin que en ningún caso la base acumulada de la deducción pueda exceder de 15.000 euros.

4. No darán derecho a practicar las deducciones previstas en los apartados 1 y 2 anteriores, cuando la obra se realice en las partes de las viviendas afectas a una actividad económica, plazas de garaje, trasteros, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

En ningún caso, una misma obra realizada en una vivienda dará derecho a las deducciones previstas en los apartados 1 y 2 anteriores. Tampoco tales deducciones resultarán de aplicación en aquellos casos en los que la mejora acreditada y las cuantías satisfechas correspondan a actuaciones realizadas en el conjunto del edificio y proceda la aplicación de la deducción recogida en el apartado 3 de esta disposición.

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

La base de las deducciones previstas en los apartados 1, 2 y 3 anteriores estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras, así como a las personas o entidades que expidan los citados certificados, debiendo descontar aquellas cuantías que, en su caso, hubieran sido subvencionadas a través de un programa de ayudas públicas o fueran a serlo en virtud de resolución definitiva de la concesión de tales ayudas. En ningún caso, darán derecho a practicar deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

A estos efectos, se considerarán como cantidades satisfechas por las obras realizadas aquellas necesarias para su ejecución, incluyendo los honorarios profesionales, costes de redacción de proyectos técnicos, dirección de obras, coste de ejecución de obras o instalaciones, inversión en equipos y materiales y otros gastos necesarios para su desarrollo, así como la emisión de los correspondientes certificados de eficiencia energética. En todo caso, no se considerarán en dichas cantidades los costes relativos a la instalación o sustitución de equipos que utilicen combustibles de origen fósil.

Tratándose de obras llevadas a cabo por una comunidad de propietarios la cuantía susceptible de formar la base de la deducción de cada contribuyente a que se refiere el apartado 3 anterior vendrá determinada por el resultado de aplicar a las cantidades satisfechas por la comunidad de propietarios, a las que se refiere el párrafo anterior, el coeficiente de participación que tuviese en la misma.

5. Los certificados de eficiencia energética previstos en los apartados anteriores deberán haber sido expedidos y registrados con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

A los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos para la práctica de estas deducciones serán válidos los certificados expedidos antes del inicio de las obras siempre que no hubiera transcurrido un plazo de dos años entre la fecha de su expedición y la del inicio de estas.

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

6. El importe de estas deducciones se restará de la cuota íntegra estatal después de las deducciones previstas en los apartados 1, 2, 3, 4, y 5 del artículo 68 de esta ley.»

Dos. Se modifica la disposición adicional quincuagésima quinta, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición adicional quincuagésima quinta. *Imputación de rentas inmobiliarias durante los períodos impositivos 2023, 2024 y 2025.*

El porcentaje de imputación del 1,1 por ciento previsto en el artículo 85 de esta ley resultará de aplicación en el caso de inmuebles localizados en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral, siempre que hubieran entrado en vigor a partir de 1 de enero de 2012.»

Artículo 2. *Modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.*

"**Primero**. Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir del día 1 de enero de 2025 y que no hayan finalizado a la entrada en vigor de esta ley, se modifican los apartados 4 y 5 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y se renumera el actual apartado 5 como apartado 6, en los siguientes términos:

<<4. La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial previsto en el párrafo anterior será del 25% cuando el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución derive del

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

ejercicio de la actividad de arrendamiento de viviendas, tal y como se define el mismo en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El modelo de declaración de este gravamen especial se aprobará por orden de la persona titular del Ministerio de Hacienda, que establecerá la forma y el lugar para su presentación.

5. El gravamen especial del 25 por ciento previsto en el apartado anterior, se reducirá:

- en un 50 por ciento siempre y cuando, tratándose de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, en los términos previstos en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, las viviendas destinadas al alquiler a precio asequible representen más del 60 por ciento del parque total de viviendas destinadas al arrendamiento, o

- en un 100 por ciento siempre y cuando, tratándose de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, en los términos previstos en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, las viviendas destinadas al alquiler a precio asequible representen más del 60 por ciento del parque total de viviendas destinadas al arrendamiento y el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución se reinvierta, en el plazo de tres años, en viviendas destinadas al alquiler a precio asequible.

A efectos de lo dispuesto en el presente apartado, se entenderá por viviendas destinadas al alquiler a precio asequible, aquellas viviendas cuya renta arrendaticia no supere el Índice de Precios del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, o en su defecto, cuya renta arrendaticia no supere el importe de 26.400 euros anuales, siempre y cuando tales viviendas cumplan, además, alguno de los siguientes requisitos:

i) Se trate de viviendas destinadas a satisfacer la necesidad de vivienda permanente y tengan la consideración de vivienda protegida, en los términos definidos en el artículo 3 letra f) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, tanto en la modalidad de vivienda social como de vivienda de precio limitado;

ii) Se trate de viviendas destinadas a satisfacer la necesidad de vivienda permanente con condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, en los términos previstos

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

en el artículo 3 letra d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, por lo que la renta arrendaticia, junto con los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al arrendatario no deben superar, con carácter general, el 30 % de los ingresos de la unidad de convivencia.

Asimismo, a efectos del cómputo del porcentaje del 60 por ciento se tomará en consideración el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio.

Tratándose de bienes inmuebles situados en el extranjero, incluidos los tenidos por las entidades a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, tendrá la consideración de vivienda destinada al alquiler a precio asequible aquella que reúna características similares a las definidas con anterioridad, en el presente apartado, y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que estén situados, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

6. En todo caso, estarán sujetos a retención los dividendos o participaciones en beneficios a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 10, excepto que se trate de entidades que reúnan los requisitos para la aplicación de esta Ley.

Asimismo, estarán sujetos a retención los dividendos o participaciones en beneficios a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 10 de esta Ley, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, salvo aquellos a los que resulte de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.>>

Segundo. Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir del día 1 de enero de 2025 y que no hayan finalizado a la entrada en vigor de esta ley, se introduce

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

una nueva disposición transitoria cuarta en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en los siguientes términos:

<<Disposición transitoria cuarta.

1. Con efectos para los períodos impositivos que se inicien dentro del año 2025, no resultará de aplicación el porcentaje del 60 por ciento a que se refiere el apartado 5 del artículo 9 de esta Ley, si bien las viviendas destinadas al alquiler a precio asequible deberán representar más del 20 por ciento del parque total de viviendas destinadas a arrendamiento para que resulte de aplicación la reducción del 50 o del 100 por ciento prevista en el apartado 5 del artículo 9 de esta Ley.

2. Con efectos para los períodos impositivos que se inicien dentro del año 2026, no resultará de aplicación el porcentaje del 60 por ciento a que se refiere el apartado 5 del artículo 9 de esta Ley, si bien las viviendas destinadas al alquiler a precio asequible deberán representar más del 35 por ciento del parque total de viviendas destinadas a arrendamiento para que resulte de aplicación la reducción del 50 o del 100 por ciento prevista en el apartado 5 del artículo 9 de esta Ley.

3. Con efectos para los períodos impositivos que se inicien dentro del año 2027, no resultará de aplicación el porcentaje del 60 por ciento a que se refiere el apartado 5 del artículo 9 de esta Ley, si bien las viviendas destinadas al alquiler a precio asequible deberán representar más del 50 por ciento del parque total de viviendas destinadas a arrendamiento para que resulte de aplicación la reducción del 50 o del 100 por ciento prevista en el apartado 5 del artículo 9 de esta Ley.>>”

Artículo 3. *Tributación de los arrendamientos turísticos en el Impuesto sobre el Valor Añadido.*

Con efectos desde el primer día del trimestre natural siguiente a la fecha de entrada en vigor de esta ley, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido:

Uno. Se modifica el artículo 20.Uno.23º, letra e´) que queda redactado de la siguiente forma:

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

"e') Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando concurran cualquiera de las siguientes circunstancias:

– El arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

– Su duración a favor de un mismo arrendatario no supere las 30 noches y se encuentren situados en municipios que tengan una población de derecho igual o superior a 10.000 habitantes de acuerdo con el último Censo Anual de Población que, a uno de enero de cada año, haya publicado el Instituto Nacional de Estadística."

Dos. Se modifica el artículo 91.Uno.2.2º que queda redactado de la siguiente forma:

"2.º Los servicios de hostelería, acampamento y balneario, los de restaurantes y, en general, el suministro de comidas y bebidas para consumir en el acto, incluso si se confeccionan previo encargo del destinatario.

Se exceptúan de lo dispuesto en este número los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados a que se refiere el artículo 20.Uno.23º, letra e´) de esta Ley".

Artículo 4. *Creación del Impuesto Complementario Estatal sobre la Transmisión de Bienes Inmuebles a no Residentes en la Unión Europea.*

Con efectos desde la entrada en vigor de esta ley, se crea el Impuesto Complementario Estatal sobre la Transmisión de Bienes Inmuebles a no Residentes en la Unión Europea con las características y régimen jurídico que figuran a continuación:

Primero. Naturaleza y objeto del Impuesto.

El Impuesto Complementario Estatal sobre la Transmisión de Bienes Inmuebles a no Residentes en la Unión Europea es un tributo de naturaleza indirecta que gravará las transmisiones patrimoniales onerosas de bienes inmuebles situados en territorio español y la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos,

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

excepto los derechos reales de garantía, a favor de las personas físicas y entidades no residentes en la Unión Europea.

Segundo. Calificación de actos o contratos, calificación de bienes y concurrencia de convenciones.

En la calificación de actos y contratos, en la calificación de bienes y derechos y en la concurrencia de convenciones resultarán aplicables las reglas contenidas en el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Tercero. Afección de los bienes transmitidos.

Resultarán aplicables en este impuesto las reglas de afección de los bienes transmitidos contenidas en el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Cuarto. Ámbito de aplicación territorial del impuesto.

1. El impuesto se exigirá por las transmisiones patrimoniales onerosas de bienes inmuebles situados en España, así como por la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía.

2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de los regímenes forales de Concierto y Convenio Económico vigentes en los Territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente, y de lo dispuesto en los Tratados o Convenios Internacionales que hayan pasado a formar parte del ordenamiento interno.

Quinto. Hecho imponible.

1. Constituirá el hecho imponible del impuesto la transmisión de bienes inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, a favor de personas físicas y entidades no residentes en la Unión Europea.

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

2**.** No estarán sujetas a este impuesto las operaciones enumeradas en el apartado anterior cuando los transmitentes sean empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad económica y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido. No obstante, quedarán sujetas a este impuesto dichas operaciones cuando gocen de exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido. También quedarán sujetas las entregas de aquellos inmuebles que estén incluidos en la transmisión de un patrimonio empresarial o profesional, cuando por las circunstancias concurrentes la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido.

Sexto. Exenciones.

Resultarán aplicables en este impuesto las exenciones subjetivas y objetivas contenidas en el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Séptimo. Sujeto pasivo.

Son sujetos pasivos de este impuesto a título de contribuyentes las personas físicas y entidades no residentes en la Unión Europea por las adquisiciones a título oneroso de bienes inmuebles situados en territorio español y por la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía.

Octavo. Base imponible.

1. La base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor de los bienes, pero no las deudas, aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

A efectos de este impuesto, salvo que resulte de aplicación alguna de las reglas contenidas en los apartados siguientes de este artículo o en el artículo siguiente, se considerará valor de los bienes y derechos su valor de mercado. No obstante, si el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o ambos son

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

superiores al valor de mercado, la mayor de esas magnitudes se tomará como base imponible.

Se entenderá por valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas.

2. Al tratarse de bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto.

No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

3. El valor de referencia solo se podrá impugnar cuando se recurra la liquidación que en su caso realice la Administración Tributaria o con ocasión de la solicitud de rectificación de la autoliquidación, conforme a los procedimientos regulados en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Cuando los obligados tributarios consideren que la determinación del valor de referencia ha perjudicado sus intereses legítimos, podrán solicitar la rectificación de la autoliquidación impugnando dicho valor de referencia.

4. Cuando los obligados tributarios soliciten una rectificación de autoliquidación por estimar que la determinación del valor de referencia perjudica a sus intereses legítimos o cuando interpongan un recurso de reposición contra la liquidación que en su caso se le practique, impugnando dicho valor de referencia, la Administración Tributaria resolverá previo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General del Catastro, que ratifique o corrija el citado valor, a la vista de la documentación aportada.

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

La Dirección General del Catastro emitirá informe vinculante en el que ratifique o corrija el valor de referencia cuando lo solicite la Administración Tributaria encargada de la aplicación de los tributos como consecuencia de las alegaciones y pruebas aportadas por los obligados tributarios.
Asimismo, emitirá informe preceptivo, corrigiendo o ratificando el valor de referencia, cuando lo solicite la Administración Tributaria encargada de la aplicación de los tributos, como consecuencia de la interposición de reclamaciones económico-administrativas.

En los informes que emita la Dirección General del Catastro, el valor de referencia ratificado o corregido será motivado mediante la expresión de la resolución de la que traiga causa, así como de los módulos de valor medio, factores de minoración y demás elementos precisos para su determinación aprobados en dicha resolución.

5**.** En particular, serán de aplicación las normas contenidas en los apartados siguientes:

a) El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor total de los bienes, a razón del 2 por 100 por cada período de un año, sin exceder del 70 por 100.

En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70 por 100 del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más con el límite mínimo del 10 por 100 del valor total.

El usufructo constituido a favor de una persona jurídica si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes. En los usufructos vitalicios que, a su vez, sean temporales, la nuda propiedad se valorará aplicando, de las reglas anteriores, aquella que le atribuya menor valor.

b) El valor de los derechos reales de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por 100 del valor de los bienes sobre los que fueron impuestos, las reglas

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

Noveno. Reglas especiales.

1. Al consolidarse el dominio, el nudo propietario tributará por este impuesto atendiendo al valor del derecho que ingrese en su patrimonio.

2. Las promesas y opciones de contratos sujetos al impuesto serán equiparadas a éstos, tomándose como base el precio especial convenido, y a falta de éste, o si fuere menor, el 5 por 100 de la base aplicable a dichos contratos.

3. En las transmisiones de bienes y derechos con cláusula de retro servirá de base el precio declarado si fuese igual o mayor que los dos tercios del valor comprobado de aquéllos. En la transmisión del derecho a retraer, la tercera parte de dicho valor, salvo que el precio declarado fuese mayor. Cuando se ejercite el derecho de retracto servirá de base las dos terceras partes del valor comprobado de los bienes y derechos retraídos, siempre que sea igual o mayor al precio de la retrocesión.

Décimo. Cuota íntegra.

La cuota íntegra del impuesto se obtendrá aplicando a la base imponible el tipo de gravamen del cien por ciento.

Undécimo. Cuota líquida.

La cuota líquida del impuesto será el resultado de deducir de la cuota íntegra la cuota tributaria del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados efectivamente pagada por la operación objeto de liquidación.

Duodécimo. Devengo.

1. El impuesto se devengará el día en que se realice el acto o contrato gravado.

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

2**.** Toda adquisición de bienes cuya efectividad se halle suspendida por la concurrencia de una condición, un término, un fideicomiso o cualquier otra limitación, se entenderá siempre realizada el día en que dichas limitaciones desaparezcan.

Decimotercero. Normas generales de gestión.

La titularidad de las competencias de gestión, liquidación, recaudación, inspección y revisión del impuesto corresponde al Estado**.**

Decimocuarto. Autoliquidación.

1. Los sujetos pasivos están obligados a presentar declaración, a practicar autoliquidación y, en su caso, a ingresar la deuda tributaria en el lugar, forma y plazos que se determinen por la persona titular del Ministerio de Hacienda.

2. El pago de la deuda tributaria podrá realizarse mediante entrega de bienes integrantes del patrimonio histórico español que estén inscritos en el Inventario General de Bienes Muebles o en el Registro General de Bienes de Interés Cultural, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Decimoquinto. Presentación de la declaración.

La declaración se efectuará en la forma, plazos y modelos que se establezcan por la persona titular del Ministerio de Hacienda.

Los sujetos pasivos deberán cumplimentar la totalidad de los datos que les afecten contenidos en las declaraciones y acompañar los documentos y justificantes que se establezcan por la persona titular del Ministerio de Hacienda.

Decimosexto. Infracciones y sanciones.

Las infracciones tributarias en este impuesto se calificarán y sancionarán con arreglo a lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

Decimoséptimo. Orden jurisdiccional.

La jurisdicción contencioso-administrativa, previo agotamiento de la vía económico-administrativa, será la única competente para dirimir las controversias de hecho y de derecho que se susciten entre la Administración tributaria y los sujetos pasivos en relación con cualquiera de las cuestiones a que se refiere este artículo.

Decimoctavo. Adaptación del Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco y del Convenio Económico entre el Estado y la Comunidad Foral de Navarra.

La adaptación del Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco y del Convenio Económico entre el Estado y la Comunidad Foral de Navarra a este impuesto se acordará respectivamente en la Comisión Mixta del Concierto Económico con el País Vasco y la Comisión del Convenio Económico con Navarra.

Decimonoveno. Habilitaciones a la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

La Ley de Presupuestos Generales del Estado podrá modificar, de conformidad con lo previsto en el apartado 7 del artículo 134 de la Constitución Española, el tipo de gravamen del impuesto y las deducciones en la cuota.

Artículo 5. *Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.*

Con efectos desde la entrada en vigor de esta ley, los importes máximos de los coeficientes a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, según el periodo de generación del incremento de valor, a que se refiere el apartado 4 del artículo 107 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, serán los siguientes:

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

Periodo de generación	Coeficiente
Inferior a 1 año.	0,16
1 año.	0,15
2 años.	0,15
3 años.	0,15
4 años.	0,16
5 años.	0,18
6 años.	0,20
7 años.	0,22
8 años.	0,23
9 años.	0,21
10 años.	0,16
11 años.	0,13
12 años.	0,11
13 años.	0,10
14 años.	0,10
15 años.	0,10
16 años.	0,10
17 años.	0,12
18 años.	0,16
19 años.	0,22
Igual o superior a 20 años.	0,35

TÍTULO II. POLÍTICAS DE VIVIENDA A PRECIOS ASEQUIBLES.

Artículo 6. *Modificación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.*

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, queda modificada como sigue:

Se introduce una disposición adicional quincuagésima séptima, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición adicional quincuagésima séptima. Régimen jurídico aplicable a los contratos de concesión para la promoción de vivienda social o a precio asequible en suelo o inmuebles de titularidad pública.

Los contratos de concesión, cuando tengan por objeto la realización de actuaciones de construcción o rehabilitación sobre suelo o inmuebles de titularidad pública y vayan a estar destinados a vivienda social o a precios asequibles, estarán sujetos a la regulación establecida en esta ley de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios, que resulte aplicable atendiendo al objeto de la concesión, con las siguientes salvedades:

a) El plazo máximo previsto en el artículo 29.6 podrá incrementase hasta los ochenta años, quedando determinado de acuerdo con el período estimado de recuperación de la inversión.

b) No será necesaria la previa redacción de anteproyecto y proyecto por la Administración concedente, previstos en los artículos 248 y 249.

c) El órgano de contratación, con carácter previo a la licitación del contrato, aprobará un estudio de viabilidad económico-financiera, sin que resulte necesario someterlo a información pública ni sean preceptivos el previo informe de la Oficina Nacional de Evaluación, ni el del Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.

El estudio de seguridad y salud, o en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, así como el estudio de riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras serán realizados por el adjudicatario de la licitación.

d) No será obligatoria la aplicación de la tasa de descuento prevista en el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

desindexación de la economía española, pudiendo adoptarse para el cálculo del período de recuperación de la inversión una tasa de descuento comprendida entre el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses, y el resultado de incrementar dicho rendimiento por un diferencial de 400 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.

e) Se excluye a los pliegos de cláusulas administrativas particulares de la obligación de hacer referencia al umbral mínimo de beneficios y a la distribución de riesgos relevantes entre la Administración y el concesionario, previstos en el artículo 250.

f) No será necesaria la tramitación conjunta con el estudio de viabilidad del expediente de conveniencia y oportunidad que exige a las entidades locales el apartado 5 de la disposición adicional tercera.»

Artículo 7. *Aportación de inmuebles a SEPES para el desarrollo de una política de vivienda asequible.*

1. Para el desarrollo e implementación de la política de vivienda asequible, el Ministerio de Hacienda aportará a la Entidad Pública Empresarial del Suelo (SEPES), los inmuebles integrados en el Patrimonio del Estado que la entidad pública considere aptos para este fin y que no deban permanecer afectados o destinados a otras finalidades. Estos inmuebles se integrarán en el patrimonio de la Entidad, que podrá disponer de los mismos con arreglo a sus normas específicas.

La aportación se realizará a través del procedimiento previsto en el artículo 132.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, si bien la tasación de los activos aportados se efectuará y aprobará con posterioridad por SEPES, a efectos de su contabilidad patrimonial, una vez integrados los inmuebles en su patrimonio.
Los inmuebles se aportarán en el estado en el que se encuentren, correspondiendo a SEPES su regularización registral y catastral, de ser necesarias, y subrogándose dicha

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

Entidad en cualesquiera relaciones jurídicas o urbanísticas que tengan por objeto esos bienes.

La aprobación de la Orden ministerial por la que se acuerde la aportación determinará la transferencia de la titularidad de los activos a SEPES, así como el traspaso de su posesión, constituyendo título suficiente para inscribir la transmisión en el Registro de la Propiedad.

2. Los inmuebles puestos a disposición de SEPES por el Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) para el desarrollo e implementación de la política de vivienda asequible, y que SEPES considere aptos para este fin, no serán objeto de la compensación prevista en el artículo 71.6 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social. Tampoco serán objeto de compensación los inmuebles puestos a disposición de SEPES por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) con la mencionada finalidad y que SEPES considere aptos para este fin.

3. La Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios y de la Seguridad del Estado (SIEPSE) pondrá a disposición de SEPES, a través de la Dirección General del Patrimonio del Estado mediante la correspondiente reducción de capital, los inmuebles de su titularidad que por SEPES se consideren aptos para el desarrollo e implementación de la política de vivienda asequible. Una vez efectuada la reducción de capital, el Consejo de Ministros aprobará la correspondiente modificación del Plan de Amortización y Creación de Establecimientos Penitenciarios (PACEP) que excluya del mismo los inmuebles puestos a disposición.

4. A requerimiento de SEPES, la Mutualidad General de Funcionarios Civiles del Estado (MUFACE) pondrá a disposición de dicha entidad los inmuebles que, estando integrados en su Fondo Especial, SEPES considere aptos para dedicarse al desarrollo de la política de vivienda asequible. Igualmente, a requerimiento de SEPES, el Consejo de Administración de Patrimonio Nacional (CAPN) pondrá a disposición de la mencionada entidad aquellos inmuebles de los Reales Patronatos cuya administración tiene atribuida que SEPES considere aptos para dedicarse al desarrollo de la política de vivienda asequible.

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

La gestión de estos inmuebles, cuya titularidad seguirá correspondiendo a MUFACE o a los Reales Patronatos, se realizará por SEPES en los términos que se prevean en los convenios que SEPES deberá suscribir con MUFACE y con el CAPN. Dichos convenios preverán el traspaso por SEPES a las mencionadas entidades de los ingresos generados por la explotación de estos inmuebles, previa retención por SEPES de los gastos en que incurra en la gestión y rehabilitación de los mismos.

5. Para la gestión de las viviendas titularidad de SEPES, la Entidad podrá celebrar los convenios o instrumentos de colaboración administrativa oportunos, con el objeto de acordar su puesta a disposición en favor de las comunidades autónomas, entidades locales o sus entidades dependientes o vinculadas, mediante la cesión de derechos de usufructo o la figura que se considere más idónea, para su posterior arrendamiento por las mismas, en régimen de alquiler asequible, en los términos que se establezca en los referidos acuerdos.

Artículo 8. *Modificación de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.*

La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, queda modificada como sigue:

Se introduce un apartado segundo en la disposición adicional vigésima (pasando el párrafo actual a ser el apartado primero), que queda redactado de la siguiente forma:

«2. En la enajenación de viviendas titularidad de SEPES, o promovidas en solares de uso residencial enajenados por la Entidad, el precio de venta no podrá superar la cantidad resultante de aplicar a la superficie registral de la vivienda el módulo más alto de los contemplados en la legislación en materia de vivienda protegida de la comunidad autónoma en la que se ubiquen las viviendas y que se encuentre vigente en el momento de la transmisión.

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo Parlamentario Socialista de Cortes Generales

Grupo Socialista en el Congreso

Carrera de San Jerónimo, 40
28014, Madrid

Esta limitación se extenderá a las sucesivas transmisiones, debiendo incorporarse en los pliegos que rijan la enajenación y en las escrituras públicas o títulos correspondientes, y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

En el caso de viviendas que sean calificadas con algún régimen de protección pública de conformidad con la legislación autonómica aplicable, dicha limitación comenzará a regir finalizado el plazo de protección.»

Disposición Final Primera. **Habilitación normativa.**

Se habilita al Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley.

Disposición final Segunda. Entrada en vigor.

Esta ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403

Grupo
Parlamentario
Socialista
de Cortes
Generales

Grupo
Socialista en
el Congreso

Carrera de San
Jerónimo, 40
28014, Madrid

ANTECEDENTES

Constitución Española

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas

Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio

Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario

Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda

Directiva (UE) 2025/516 del Consejo, de 11 de marzo de 2025, por la que se modifica la Directiva 2006/112/CE en lo que respecta a las normas del IVA en la era digital

22 MAY. 2025 11:12:13 Entrada: 69403