

do que se avance en las otras dos grandes reformas –las pensiones y la reforma laboral– a finales de este año.

La coalición de izquierdas asegura que quiere un acuerdo con empresarios, sindicatos y otros partidos para aumentar la edad efectiva de jubilación mediante incentivos, y modificar el cálculo de las pensiones.

El salvavidas

“Las pensiones fueron un salvavidas para muchas familias durante la pandemia. Cualquier cambio tiene que ser fruto de un amplio consenso; no podemos tener una política de pensiones que cambie con el ciclo político. Para resultar creíble, tendrá que durar una o dos décadas”, explica Montero.

Más difícil aún es abordar la debilidad estructural de la economía española: su disfuncional mercado de trabajo, con un elevadísimo índice de desempleo, sobre todo entre los más jóvenes, y un sistema de dos velocidades en el que más de un 20% de la población activa se gana la vida de con contratos temporales.

El Gobierno se ha comprometido a revertir las reformas de 2012 de la anterior administración del PP. Sin embargo, sus detractores sostienen que las reformas de 2012 ayudaron a España a recuperarse de la crisis financiera al mantener bajos los costes salariales. Aseguran que esta medida hará que el mercado laboral sea menos flexible.

La cuestión está provocando una profunda división dentro del Gobierno: Podemos, el partido que gobierna en coalición con Sánchez, está intensificando los llamamientos a la derogación total de la legislación de 2012, lo que les enfrenta a los socialistas del presidente del Gobierno, que están a favor de cambios más modestos.

“Debemos lograr una reforma equilibrada que fomente la creación de empleo, pero que también mejore la calidad del trabajo. Hay que europeizar el mercado laboral español, para dar flexibilidad pero también acabar con los abusos y la precariedad de los contratos, que han aumentado la desigualdad en España desde la crisis financiera”, sostiene Calviño. “El sistema educativo es una de las grandes cuestiones que hemos de impulsar de cara al futuro”, afirma Montero.

El alcance de las ambiciones del plan es trascendental. Los próximos meses serán cruciales para saber si realmente habrá una transformación en España por el contrario, es una oportunidad perdida.

Congelar alquileres o subir un 10% a cambio de alargar 10 años el contrato

NUEVA LEY DE VIVIENDA/ El Gobierno presenta hoy el Anteproyecto de la nueva Ley de vivienda, que incluye un control de alquileres, recargo en el IBI para pisos vacíos y nuevas barreras en las promociones.

Inma Benedito, Madrid

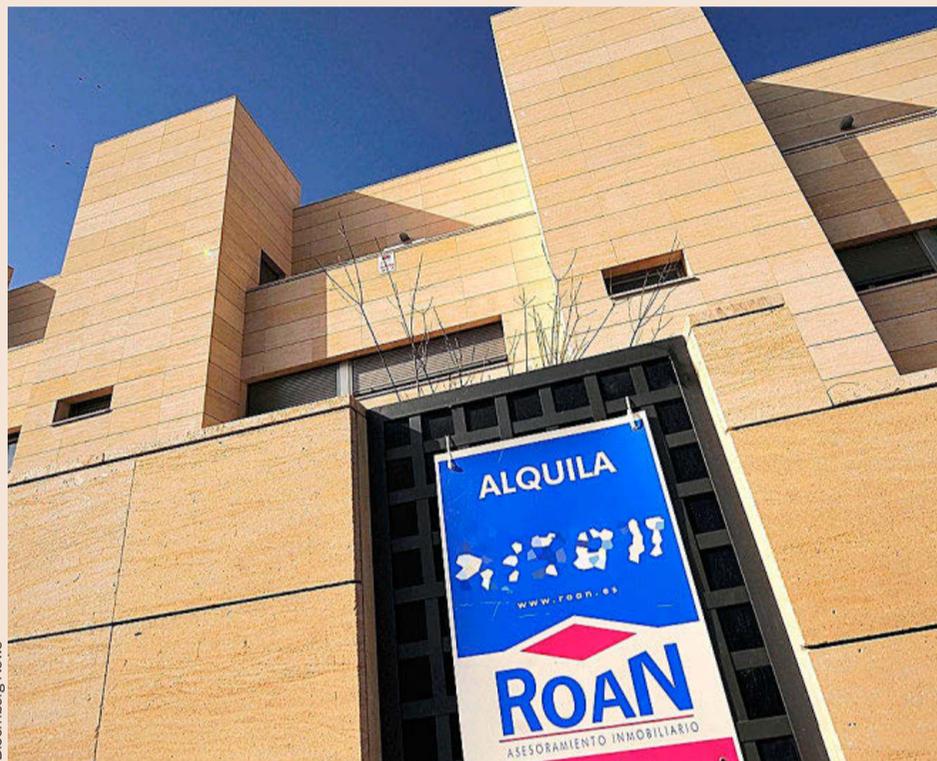
Ahora que se acerca *Halloween*, la nueva Ley de vivienda llama a la puerta de los propietarios con truco o trato: o bien congelan los alquileres durante tres años, o bien pueden subir hasta un 10% el precio, pero a cambio de firmar un nuevo contrato de diez años o rehabilitar el piso. Esta será una de las novedades del texto, que nace de una propuesta socialista adelantada en agosto por EXPANSIÓN.

El Gobierno presenta hoy el Anteproyecto de la nueva Ley de vivienda, que llega con más de un año de retraso, más de un refregue entre los socios de coalición y con un sector privado algo más tranquilo, ante la sospecha de que el texto quede en papel mojado y el anhelo de intervenir alquileres en mero brindis al sol.

Según el borrador del texto al que ha tenido acceso EXPANSIÓN, la ley obliga a las empresas con más de 10 viviendas en su propiedad a que congelen o incluso rebajen los alquileres de sus viviendas en zonas tensionadas. En cuanto al resto de propietarios (personas físicas y empresas con menos de 10 viviendas), tendrán que escoger entre alargar el contrato otros tres años sin subir el alquiler (podrán aumentarlo anualmente con el IPC), o firmar un nuevo contrato, en cuyo caso sí podrían subir el alquiler, hasta el 10% en el caso de que el contrato dure más de 10 años o hagan una rehabilitación de piso. Otra novedad es que se obligará a los promotores a que indemnicen a sus clientes o aseguradoras si se retrasan con las obras.

• **Cómo hacer un control de precios sin llamarlo control.** La Ley contempla que en áreas tensionadas los inquilinos puedan acogerse a una prórroga extraordinaria de tres años. Esto obligaría al propietario (da igual si es grande o pequeño) a mantener el precio del alquiler congelado durante ese tiempo.

Actualmente, la regulación de alquileres establece una duración de cinco años para los contratos, siete si el propietario es empresa o gran tenedor. Transcurrido este periodo, casero e inquilino pueden acordar una prórroga de tres



La medida obligará a los promotores a que indemnicen a sus clientes si se retrasan con las obras.

El inquilino podrá exigir una prórroga de tres años, lo que alargaría el contrato hasta los 10 años

años, pero sólo si ambos están de acuerdo.

En la práctica, eso es convertir un contrato de cinco o siete años en uno de ocho o diez. Lo curioso es que esos tres años de extensión es precisamente el tiempo que dura la declaración de una zona tensionada, según la definición que incluiría la ley. A efectos prácticos, poder alargar un contrato de alquiler tres años más implica lo mismo que congelar los alquileres durante los tres años que dura una zona declarada tensionada.

• **Truco o trato: congelar alquileres o alargar contratos.** La diferencia entre empresas con más de 10 viviendas en propiedad y el resto de propietarios se da a la hora de lidiar con esa prórroga extraordinaria. Las empresas con más de 10 viviendas tendrán que plejarse a alargar el contrato los tres años de la prórroga o firmar uno nuevo. Pero si firman uno nuevo deberán hacerlo a un precio controlado por el índice oficial, es decir, que o lo congelan o, incluso, tendrían que bajarlo.

En cuanto al resto de propietarios, tendrán que elegir entre prorrogar el contrato durante los tres años de la prórroga, manteniendo condiciones, o firmar uno nuevo. Si firman uno nuevo podrían subir el alquiler, pero nunca más de un 10% respecto al precio del último contrato firmado. Además, un nuevo contrato implica mantener el alquiler congelado durante otros cinco años (ocho si se le suma la prórroga).

La subida del alquiler podrá alcanzar el 10% si se da alguno de los siguientes cuatro supuestos: 1) Se han hecho mejoras en la vivienda. 2) Ha habido una rehabilitación energética que suponga un ahorro del 30% en el consumo de energía primaria no renovable. 3) Se han hecho obras para mejorar la accesibilidad. 4) Si el casero firma un contrato de 10 años o más con el inquilino.

• **Los promotores tendrán que indemnizar si se retrasan con las obras.** Además del porcentaje del 30% de las nuevas promociones de vivienda que se obligará a los promotores a reservar para viviendas sociales, noticia que ya trascendió, otra de las novedades que incorpora el texto es que obligará a los promotores a que indemnicen a sus clientes o aseguradoras. En caso de que la construcción no se ini-

cio se retrase, el cliente podrá exigir al promotor la devolución de las cantidades aportadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables y sus intereses, pudiendo incluir sanciones de hasta el 25% de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada o la que corresponda según lo dispuesto en la normativa propia de las comunidades.

También se prohibirá vender vivienda pública, impidiendo cambiar su calificación en, al menos, un periodo como mínimo de 30 años, aunque su gestión esté cedida.

• **Deducciones de hasta el 90%.** Actualmente, los propietarios pueden deducirse en el IRPF un 60% de los ingresos netos recibidos por alquilar un piso en régimen de vivienda habitual. La propuesta plantea recortar a una deducción base inferior, del 50%, y que ésta pueda aumentar en algunos supuestos: Al 90% si se le hace una rebaja del 5% del precio del último contrato en un área tensionada. Al 70% si alquila el piso por primera vez (nueva oferta), si se lo alquila a jóvenes de entre 18 y 35 años o si cede la vivienda a programas de alquiler social. Al 60% a quienes alquilen una vivienda rehabilitada. En cambio, si suben el precio del alquiler en zona tensionada perderán parte de la deducción del 50%,

o incluso podrían quedarse sin ella.

• **Recargo de hasta el 150% en el IBI.** Los ayuntamientos podrán aplicar un recargo de hasta el 150% en la cuota del IBI a aquellos inmuebles de uso residencial que permanezcan desocupados. Cualquier propietario, tanto físico como jurídico, que tenga una vivienda vacía dos años y posea más de cuatro viviendas, podrá sufrir estos recargos. El recargo en el IBI ya existía, y era del 50%, pero los ayuntamientos no lo aplicaban porque no había una definición clara de vivienda vacía. Con la futura Ley, se proporciona esa definición (si lleva dos años vacía y pertenece a un propietario con cuatro o más inmuebles), y podrá aumentar al 100% cuando lleve tres años vacía y al 150% en caso de inmuebles cuyos propietarios tengan dos o más pisos en el mismo término municipal.

• **Brindis al sol.** En todo caso, las expectativas de que la ley llegue a ver la luz son tan bajas que desde el inmobiliario se respira con cierta tranquilidad. En primer lugar, porque para que supere el trámite parlamentario puede pasar mucho tiempo, y no queda tanto para que se celebren elecciones (una distribución diferente complicaría la aritmética parlamentaria). En segundo, la potestad de decidir si aplicar o no el control de precios está en las comunidades, y casi la mitad se niegan a aplicar la ley. Por último, la realidad es que ahora mismo no hay estadísticas válidas para declarar áreas tensionadas, ni un censo de pisos vacíos. Esta es la razón por la que el anteproyecto incorpora una *vacatio legis*, por la cual una vez la ley se apruebe, podrán pasar hasta 18 meses antes de que entre en vigor. Durante este tiempo, la administración tendrá que dar con un índice de precios actualizado y representativo. Sería muy optimista pensar que pueda lograr en 18 meses lo que no se ha conseguido en muchos más años. Huelga decir que 18 meses es el periodo que falta para las elecciones generales en 2023, lo que confirma la patada hacia adelante.