

Reducciones en el IRPF de los arrendamientos de vivienda según fecha de contrato

Recuerda que la [Ley 12/2023](#), de 24 de mayo, por el derecho a la Vivienda, modifica las **reducciones sobre las rentas del capital inmobiliario** derivadas del arrendamiento de vivienda habitual **a partir del año 2024**. ([DF segunda](#))

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

Las **nuevas reducciones** son las siguientes:

- **Reducción del 90%** de los rendimientos del capital inmobiliario **si**:
 - se formaliza un **nuevo contrato** de arrendamiento
 - en una vivienda situada en **zona tensionada y**
 - la renta inicial se rebaje en un **5%** en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior
- **Reducción del 70%** de los rendimientos del capital inmobiliario **si**:
 - que el contribuyente hubiera alquilado **por primera vez la vivienda**
 - siempre que ésta se encuentre situada en una **zona de mercado residencial tensionado y**
 - el arrendatario tenga una edad comprendida entre **18 y 35 años**

NOTA

Para aplicar la reducción del 90% o 70% es necesario que la vivienda se encuentre en una **zona declarada como área de mercado residencial tensionado**.

Ninguna CCAA ha concretado esta declaración, sólo Catalunya ha iniciado el [procedimiento](#) en agosto proponiendo la declaración de 140 municipios, sin embargo, el Ministerio desestimó la petición a la espera de un índice homogéneo en toda España.

Según la prensa nacional el Gobierno lo tendrá listo este mes de enero de 2024.

- **Reducción del 70%** de los rendimientos del capital inmobiliario **cuando**:
 - el arrendatario sea una **Administración Pública o entidad sin fines lucrativos** que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.
- **Reducción del 60%** de los rendimientos del capital inmobiliario **si**:
 - la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de **rehabilitación** en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.
- **Reducción del 60%** de los rendimientos del capital inmobiliario:

- A los **contratos** de alquiler de vivienda que **se formalicen antes del 26 de mayo de 2023** les seguirá siendo de aplicación la reducción del 60%, tanto en el IRPF de 2023 como en los años siguientes.
- **Reducción del 50%** de los rendimientos del capital inmobiliario:
 - A los **contratos** de alquiler de vivienda que se formalicen **a partir de 26 de mayo de 2023 que no cumplan** con los requisitos de las reducciones anteriores **a partir de 1 de enero de 2024 (porque las nuevas reducciones son aplicables a partir de 1 de enero de 2024), hasta el 31 de diciembre les será aplicable la reducción del 60%.**

Cuadro resumen	Reducción 60% Declaración IRPF 2023	Reducción 60% Declaración IRPF 2024	Nuevas reducciones 90, 70 y 50% Desde 01/01/2024	Reducción 50% Declaración IRPF 2024
Contratos celebrados antes 26/05/2023	X	X		
Contratos celebrados entre 26/05/2023 y 31/12/2023	X Desde 26/05/2023 a 31/12/2023		X A partir de 01/01/2024 (si se cumplen los requisitos)	X A partir de 01/01/2024 (si no se cumplen los requisitos)
Contratos celebrados después 01/01/2024			X A partir de 01/01/2024 (si se cumplen los requisitos)	X A partir de 01/01/2024 (si no se cumplen los requisitos)

NOTA

NO 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.

Regula que el art. 17 de la LAU regula la determinación de renta para los contratos que se firmen a partir de **26 de mayo de 2023**.

- **Inmueble en zona tensionada y arrendador no gran tenedor:**

No podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos 5 años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Se contempla la posibilidad de incremento de la renta un máximo del 10% en determinados casos como rehabilitación, mejoras en ahorro energético, mejora de accesibilidad, o cuando se firme contrato por un periodo de 10 años.

- **Inmueble en zona tensionada y arrendador gran tenedor:**

la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

RECUERDA QUE

Existe una **limitación extraordinaria de la actualización de la renta** de los contratos de arrendamiento de vivienda: ([DF 6ª de la Ley 12/2023](#))

- Renta que deba ser actualizada **entre el 31/03/2022 y 31/12/2023:**
 - Arrendador es un gran tenedor: tope del **2%**
 - Arrendador no es gran tañedor: pacto entre las partes y en su ausencia será como máximo del **2%**
- Renta que deba ser actualizada **entre el 01/01/2024 y 31/12/2023:**
 - Arrendador es un gran tenedor: tope del **3%**
 - Arrendador no es gran tañedor: pacto entre las partes y en su ausencia será como máximo del **3%**

Las reducciones indicadas más arriba solo se aplicarán, como hasta ahora, sobre los rendimientos declarados voluntariamente por el contribuyente (es decir, para los rendimientos declarados por el contribuyente 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).

Cada arrendador deberá valorar todas estas medidas en su conjunto.