



## **PROPOSICION DE LEY DE REFORMA DE LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

A punto de cumplirse cinco años de la aprobación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas para la flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que reformó sustancialmente la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, es necesario plantearse la necesidad de abordar una reforma del régimen legal de los arrendamientos urbanos.

La Ley 4/2013 pretendió dinamizar el mercado del arrendamiento para uso de vivienda, flexibilizando su régimen jurídico, en un momento de crisis económica en que el mercado del alquiler era reducido – un 17% del parque total de viviendas -- y los activos inmobiliarios en poder de las entidades financieras no estaban siendo destinados a ningún uso.

Algunas medidas adoptadas en esa reforma fueron aplaudidas por la doctrina (como la introducción de la facultad legal de desistimiento anticipado del arrendatario de uso de vivienda transcurrido el plazo mínimo de duración de los seis meses, o la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil para dotar de mayor agilidad al procedimiento de juicio verbal de desahucio), pero otras han sido reiteradamente criticadas. Nos referimos a las polémicas medidas adoptadas de reducción del plazo legal mínimo del contrato de arrendamiento de uso de vivienda a tres años y de la prórroga legal tácita a un año, así como la necesidad de inscripción del contrato de arrendamiento de uso de vivienda en el Registro de la Propiedad para dotarlo de protección jurídica frente a tercero en caso de enajenación.

Cinco años después de esa reforma ha quedado patente que no ha servido para alcanzar la finalidad pretendida de incentivar el mercado de alquileres. No se ha producido un incremento de la oferta arrendaticia de vivienda: en 2013 el mercado del alquiler de vivienda en España representaba el 22,3%, y en 2016 el 22,2%, mientras que la media europea estaba en el año 2016 en el 30,7%.

Por el contrario, esa reforma ha precarizado el mercado arrendaticio de viviendas, mediante la estandarización de contratos de una duración insuficiente para dotar al domicilio familiar de la mínima estabilidad necesaria, y quedando desamparado ante los vaivenes del mercado inmobiliario, poniendo en riesgo el núcleo esencial del derecho constitucional a una vivienda digna, que consiste no tan solo en el derecho a “acceder” a una vivienda, sino también en el derecho a “permanecer” en ella.

Además, la casi absoluta inexistencia de contratos de arrendamiento de uso de vivienda inscritos en el Registro de la Propiedad nos permite confirmar que el contrato de



arrendamiento se ha convertido en una vía de acceso a la vivienda que es frágil y carente de seguridad jurídica para el ciudadano, quién en cualquier momento y con

independencia del plazo de duración pactado en el contrato --incluso antes de que finalice el plazo de duración legal mínima-- puede ver extinguido su contrato de arrendamiento de uso de vivienda por la enajenación de la misma a un tercero, pudiendo pues el adquirente exigir el desalojo inmediata de la vivienda.

Aun más, hemos de tener en cuenta que la coyuntura económica es actualmente distinta de la existente en el año 2013. El sistema financiero ha superado la crisis y no es admisible mantener medidas como las que se adoptaron en la Ley 4/2013 para facilitar a las entidades bancarias que pudieran “desprenderse” de sus activos inmobiliarios, en perjuicio de los derechos de los arrendatarios de dichos activos. Esa reforma de la LAU tenía una vocación coyuntural, y -- al margen de la razonabilidad o no en la adopción de dichas medidas legales-- es unánime la opinión de los expertos en que dichas medidas ya no cumplen finalidad alguna. Al contrario, su mantenimiento está contribuyendo a agudizar la grave problemática de la incesante escalada de los precios de alquiler de la vivienda en los principales barrios de ciudades como Barcelona o Madrid – el precio del alquiler de la vivienda en Cataluña aumentó en 2017 un 10,3%, y la media española fue de una subida de un 8,9%--, imposibilitando así el derecho del ciudadano a “acceder” a la vivienda. En otras palabras, se está poniendo en riesgo la eficacia del derecho constitucional a la vivienda.

Por esa razón, se plantea una reforma de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos que, en parte revierte las modificaciones que se incorporaron mediante la Ley 4/2013 y, en otra parte, incorpora la regulación de algunos aspectos del arrendamiento de viviendas hasta ahora no contemplados.

En el primer grupo de aspectos de la reforma está la implantación de la duración mínima del contrato de arrendamiento para uso propio de vivienda de seis y la prórroga de hasta cuatro años. En correlación con la ampliación del plazo de duración del contrato de arrendamiento y de su prórroga, se amplía el plazo para el desistimiento del contrato por parte del arrendatario. Asimismo se recupera la garantía para el arrendatario del mantenimiento de su derecho arrendaticio sobre la vivienda en caso de transmisión de la misma a un tercero durante el periodo de duración mínima del contrato. También se determina que durante los seis primeros años de duración del contrato la renta sólo podrá ser actualizada conforme al IPC, quedando sometida --a partir de la prórroga-- a lo que convengan las partes y, en su defecto, al IPC. Asimismo se establece que la fianza no esté sometida a actualización durante los seis primeros años del contrato, sin perjuicio de su actualización, cuando se prorrogue el contrato.

En el segundo grupo de aspectos está la introducción del arrendamiento de habitación, a los solos efectos de ofrecer las garantías de seguridad jurídica necesaria que



actualmente no se dan por falta de su regulación legal y su sometimiento a la voluntad de las partes. También, en materia de subrogación por muerte del arrendatario, la incorporación de un último grupo de personas con derecho a ella (cada vez más presente entre personas mayores que comparten vivienda): las que tengan una

relación convivencial de ayuda mutua con el arrendatario que, asimismo, se definen legalmente.

Por otra parte, se incorpora alguna reforma también necesaria el ámbito de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, garantizando el traslado a los servicios sociales de las resoluciones que determinen el lanzamiento de una vivienda para prevenir situaciones de exclusión residencial, y determinando que en algunos supuestos de reclamación de cantidad se tramiten por el juicio correspondiente.

### **Artículo primero. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.**

Se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los siguientes términos:

Uno. Se adiciona un apartado 3 al artículo 3, que pasa a tener la siguiente redacción:

*“3. También tendrán esta consideración los contratos que recaen sobre la habitación de una vivienda siempre y cuando ésta se arriende junto con los espacios y elementos necesarios para garantizar su habitabilidad.*

*No se entiende autorizado este tipo de contrato en el caso de subarrendamiento, salvo que hubiera una autorización previa y por escrito del arrendador.*

*No será de aplicación a estos contratos lo dispuesto en el artículo 25 de la presente ley.*

*La validez de estos contratos queda sometida, en todo caso, a las limitaciones establecidas en materia de vivienda por la legislación urbanística y administrativa.”*

Dos. Se modifica el apartado e) del artículo 5, que pasa a tener la siguiente redacción:

*“e) La cesión temporal de uso de todo o parte de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, con independencia del canal o sistemas de promoción por los que se anuncie, siempre que ofrezca servicios similares a los prestados por los establecimientos hoteleros, a tenor de los requisitos que se establezcan en cada caso por la autoridad administrativa competente.”*



**I+DRET**  
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ  
I INNOVACIÓ JURÍDICA



**I+D**  
INVESTIGACIÓN Y DERECHO  
**ICAM**

Tres. Se suprime el apartado 2 del artículo 7.

Cuatro. Se modifica el artículo 9, que pasa a tener la siguiente redacción:

*“1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a seis años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de seis años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.*

*El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.*

*2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.*

*3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de seis años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.*

*La comunicación de esa necesidad deberá realizarse al arrendatario al menos con tres meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.*

*Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco, salvo que la ocupación no pudiera tener lugar por causa de fuerza mayor.*

*4. Tratándose de finca no inscrita, también durarán seis años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al*



*verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el apartado 1 de este artículo.”*

Cinco. Se modifica el artículo 10, que pasa a tener la siguiente redacción:

*“Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo seis años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con dos meses de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de cuatro años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.*

*Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.”*

Seis. Se modifica el artículo 11, que pasa a tener la siguiente redacción:

*“El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos un año, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización”.*

Siete. Se modifica el apartado 1 del artículo 13, que pasa a tener la siguiente redacción:

*“1. Si durante los seis primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.*

*En contratos de duración pactada superior a seis años, si, transcurridos los seis primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el*



**I+DRET**  
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ  
I INNOVACIÓ JURÍDICA



*arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.”*

Ocho. Se modifica el artículo 14, que pasa a tener la siguiente redacción:

*“El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.*

*Si la duración pactada fuera superior a seis años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de seis años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de seis años, reste por cumplir.*

*Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años.”*

Nueve. Se adiciona un epígrafe g) al apartado 1 del artículo 16, que pasa a tener la siguiente redacción:

*“g) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que tengan una relación convivencial de ayuda mutua con el arrendatario. En este caso, la subrogación tendrá una duración de un año o, si es inferior, por el plazo que falte para la expiración del contrato.”*

Diez. Se modifica el apartado 4 del artículo 16, que pasa a tener la siguiente redacción:

*“4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a seis años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los seis primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los seis años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.”*

Once. Se modifica el apartado 1 del artículo 18, que pasa a tener la siguiente redacción:



**I+DRET**  
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ  
I INNOVACIÓ JURÍDICA



**I+D**  
INVESTIGACIÓN Y DERECHO  
**ICAM**

*“1. Durante los seis primeros años de duración del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice de Precios al Consumo a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato*

*A partir de la vigencia de la prórroga prevista en el artículo 10 de esta ley, la actualización de la renta se regirá por lo estipulado al respecto por las partes y, en su defecto, por lo establecido en el apartado anterior.”*

Doce. Se modifica el apartado 1 del artículo 19, que pasa a tener la siguiente redacción:

*“1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos seis años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento. Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.”*

Trece. Se modifica el apartado 2 del artículo 20, que pasa a tener la siguiente redacción:

*“2. Durante los seis primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.”*

Catorce. Se suprime el apartado 4 del artículo 27.

Quince. Se modifica el artículo 31, que pasa a tener la siguiente redacción:

*“Lo dispuesto en el artículo 25 de la presente ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este Título, salvo al arrendamiento de habitación.”*

Dieciséis. Se modifica el apartado 2 del artículo 36, que pasa a tener la siguiente redacción:



*“2. Durante los seis primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.”*

Diecisiete. Se modifica el apartado 3 del artículo 36, que pasa a tener la siguiente redacción:

*“3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.”*

Dieciocho. Se modifica el apartado 5 del artículo 36, que pasa a tener la siguiente redacción:

*«5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.*

*En caso de arrendamiento de vivienda, sin perjuicio de la cuantía de la fianza establecida en el apartado 1 de este artículo, el valor de las garantías adicionales que se presten por el arrendatario no podrá ser superior al importe de cuatro mensualidades de renta. Transcurridos seis años desde la celebración del contrato, sin perjuicio de la actualización de la cuantía de fianza en metálico a que se refiere el apartado 1 de este artículo, el arrendador podrá exigir la actualización de las garantías adicionales que en su día se prestaron sin poder superar el límite del importe de dos mensualidades de renta.”*

Diecinueve. Se adiciona una Disposición Adicional Undécima, que pasa a tener la siguiente redacción:

*“Disposición adicional Undécima*

*A los efectos previstos en el artículo 16 de esta ley, se considera relación convivencial de ayuda mutua la que se da entre dos o más personas que conviven en la misma vivienda arrendada y que comparten, sin contraprestación y con voluntad de permanencia y de ayuda mutua, los gastos comunes o el trabajo doméstico, o ambas cosas.*

*Pueden constituir esa relación las personas mayores de edad unidas por vínculos de parentesco en línea colateral sin límite de grado y las que tienen relaciones de simple amistad o compañerismo, siempre y cuando no estén unidas por un vínculo matrimonial o formen una pareja estable con otra persona con la que convivan.*





*El número máximo de convivientes, si no son parientes, es de cuatro.*

*Las relaciones convivenciales de ayuda mutua pueden constituirse en escritura pública, a partir de la cual tienen plena efectividad, o por el transcurso de un período de dos años de convivencia.”*

### **Artículo segundo. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.**

Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en los siguientes términos:

Uno. Se adiciona un nuevo apartado 4 al artículo 150 con el siguiente contenido:

*“4. Cuando la resolución determine fecha para el lanzamiento de vivienda, se dará traslado de la misma a los servicios sociales competentes a los efectos de la adopción*

*de las medidas de prevención que, en su caso, fueren necesarias para prevenir situaciones de exclusión residencial.”*

Dos. Se modifica el ordinal 6º del apartado 1 del artículo 249, que pasa a tener la siguiente redacción:

*“6. ° Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, o salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta Ley.”*

### **Artículo tercero. Modificación de 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 artículo 22.2

*“2. Se computará como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos hubiera efectivamente percibido el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o, en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario.”*



Dos. Se modifica el artículo 23.1 a)

“1. Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán de los rendimientos íntegros los gastos siguientes:

a) Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos. Se considerarán gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, entre otros, los siguientes:

1.º Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso y disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación, así como los gastos de reparación y conservación del inmueble. El importe total a deducir por estos gastos no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes de acuerdo con lo señalado en este número 1.º

2.º Los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre el bien o derecho productor de aquéllos y no tengan carácter sancionador.

3.º Los saldos de dudoso cobro en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

Se presumirá salvo prueba en contrario la existencia de un saldo de dudoso cobro cuando se hubiera realizado la primera gestión de cobro por parte del contribuyente con anterioridad al final del período impositivo sin que se hubiera producido una renovación de crédito.”

Tres. Se modifica el artículo 23.2:

“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 en un 60 por ciento. Esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.

El porcentaje anterior será del 100 por ciento cuando el arrendatario tenga rentas que no superen los 17.707,20 euros. El porcentaje anterior se irá reduciendo en un punto por cada 307,32 euros de incremento de la renta del arrendatario hasta alcanzar los 30.000 euros”

Cuatro. Se modifica el artículo 24:

“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 se



presumirá salvo prueba en contrario que es igual al que resulte de aplicar las reglas del artículo 85 de la Ley.”

Cinco. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 28, con la siguiente redacción:

«5. Para la determinación de rendimiento neto serán aplicables las reglas contenidas en el apartado 2 del artículo 23 de esta Ley.»

Seis. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 38, pasando los actuales apartados 2 y 3 a ser 3 y 4, respectivamente, que queda redactado como sigue:

2. Podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de un inmueble propiedad del contribuyente, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de un inmueble destinado al alquiler de vivienda durante un plazo mínimo de diez años.

Se establece un plazo de seis meses para la realización de la reinversión contados desde el día siguiente al de la transmisión del inmueble.

Este beneficio debe aplicarse tanto a los contribuyentes que afecten la vivienda a su actividad económica de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 de esta Ley como a los que obtengan rendimientos regulados en el artículo 22 de esta Ley.”

Siete. Se añade un nuevo apartado 6 al artículo 68, con la siguiente redacción:

«6. Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 30.000 euros anuales podrán deducirse el 10 por ciento de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual. La base máxima de esta deducción será de: a) cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 9.040 euros anuales; b) cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 30.000 euros anuales: 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales.»

#### **Artículo Cuarto. Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.**

La letra a) del artículo 91. Uno. 2. 10º queda redactada de la siguiente manera:

“10º Las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular cualquiera que sea el título jurídico de uso de la vivienda o para el alquiler como vivienda habitual.



**I+DRET**  
INSTITUT D'INVESTIGACIÓ  
I INNOVACIÓ JURÍDICA



No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.”

### **Disposición final**

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».