

## ÍNDICE

## Boletines Oficiales

### ÁLAVA

miércoles, 10 de enero de 2024 • Núm. 4



**MODELO 036, 037 y 009.** [Orden Foral 834/2023](#), de 29 de diciembre. Modificar la Orden Foral 160/2011, de 8 de marzo por la que se aprueban los modelos 036, 037 y 009 de declaraciones censales de alta, modificación y baja del Censo Único de Contribuyentes

[\[pág. 2\]](#)

## Actualidad web de la AEAT



**IVA.** Se publica en la web de la AEAT "Tabla de tipos impositivos IVA 2024"

[\[pág. 3\]](#)

## Consultas de la DGT



**IRPF.** La exclusión de cotización de unas acciones en la Bolsa española no comporta de forma automática la existencia de una pérdida patrimonial para los socios, deberá procederse a su disolución y liquidación

[\[pág. 6\]](#)

## Sentencia del TS



**IBI. EXENCIÓN.** Sobre la exención en el IBI del derecho de superficie del colegio alemán, titular del estado alemán, situado en Madrid. En el ámbito de un derecho real de superficie que, por definición, permite diferenciar la propiedad del terreno respecto de la propiedad "temporal" de la construcción (siendo esta última la que corresponde al superficiario), siempre y cuando se cumplan los restantes requisitos previstos en el artículo 62.1.a) TRLHL, procede aplicar la exención recogida en este precepto respecto de la parte del inmueble (suelo, vuelo o ambos) en la que se cumplan los citados requisitos

[\[pág. 7\]](#)

## Monográfico

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

[\[pág. 8\]](#)

# Boletines Oficiales

## ÁLAVA

miércoles, 10 de enero de 2024 • Núm. 4



araba.eus

MODELO 036, 037 y 009.

[Orden Foral 834/2023, de 29 de diciembre](#). Modificar la Orden Foral 160/2011, de 8 de marzo por la que se aprueban los modelos 036, 037 y 009 de declaraciones censales de alta, modificación y baja del Censo Único de Contribuyentes

La presente orden foral entrará **en vigor al día siguiente al de su publicación en el BOTHA**

Esta orden foral tiene por objeto incorporar a los modelos 036 y 037 de declaraciones censales de alta, modificación y baja del censo único de contribuyentes, la solicitud de inclusión y de baja en el registro de personas o entidades extractoras de depósitos fiscales de productos incluidos en los ámbitos objetivos de los impuestos sobre el alcohol y bebidas derivadas o sobre hidrocarburos así como las solicitudes de inscripción en el registro territorial del Impuesto especial sobre Envases de Plástico No Reutilizables y del Impuesto sobre Gases Fluorados de Efecto Invernadero y eliminar del modelo 009 la comunicación del régimen especial para trabajadores desplazados a territorio español.

**[Modelo 149. IRPF. Régimen especial aplicable a los trabajadores, profesionales, emprendedores e inversores desplazados a territorio español. Comunicación de la opción, renuncia, exclusión y fin del desplazamiento.](#)**

En el ámbito de aplicación de la LIRPF, los contribuyentes que deseen ejercitar la opción de tributar por este régimen especial deberán tener NIF y estar incluidos en el Censo de Obligados Tributarios. En caso contrario, solicitarán previamente el alta en dicho Censo mediante la presentación de la declaración censal correspondiente. Antes de presentar el modelo 149 de comunicación de la opción, debe acceder al trámite específico "Aportar documentación necesaria para optar por el régimen especial" para el envío por vía electrónica por internet de la documentación que debe acompañarse a esa comunicación (modelo 149). El número de registro del envío de esa documentación debe constar en el correspondiente modelo 149 de opción por el régimen. La comunicación de la opción se efectuará de forma individual por cada contribuyente y la comunicación de la opción por el contribuyente principal se realizará con anterioridad a la de sus contribuyentes asociados.

# Actualidad web AEAT

**IVA.** Se publica en la web AEAT "Tabla de tipos impositivos IVA 2024"



Fecha: 09/01/2024

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Acceder a Tabla](#)

## Tipos impositivos en el IVA 2024

Tipo general (artículo 90.Uno, Ley 37/1992)	21%
<b>Tipos reducidos (artículo 91.Uno, Ley 37/1992)</b>	
<b>Entregas, Adquisiciones intracomunitarias o Importaciones de bienes</b> (También ejecuciones de obra que sean prestaciones de servicios cuyo resultado sea la entrega de alguno de estos)	
1º. Productos utilizados habitual e idóneamente para la nutrición humana o animal.....	10%
Se excluyen:	21%
-Tabaco, bebidas alcohólicas .....	21%
-Bebidas refrescantes, zumos y gaseosas con azúcares o edulcorantes añadidos.....	
- Aceites de oliva y de semillas y pastas alimenticias.....	5% (1)
2º. Animales, vegetales y demás productos destinados a la obtención de productos para la nutrición humana o animal, animales reproductores y los destinados a su engorde antes de su consumo.....	10%
3º. Bienes utilizados en actividades agrícolas, forestales o ganaderas: semillas, fertilizantes, residuos orgánicos, correctores y enmiendas, herbicidas, plaguicidas, plásticos y bolsas de papel para cultivos .....	10%
4º. Aguas aptas para la alimentación humana o animal o para el riego, incluso en estado sólido .....	10%
5º. Medicamentos para uso animal.....	10%
Sustancias medicinales y principios activos utilizadas en su obtención.....	21%
6º. Productos farmacéuticos de uso directo por consumidor final (guatas, gasas, vendas...) .....	10%
-Equipos médicos, aparatos y demás instrumental diseñados por sus características objetivas para uso personal y exclusivo de personas con deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales (Anexo VIII LIVA). Se incluyen las gafas graduadas, lentillas y productos para su cuidado.....	10%
-Mascarillas quirúrgicas y productos sanitarios para diagnóstico in vitro del SARS-COV-2.....	21%
-Resto de equipos médicos, aparatos, productos sanitarios y demás instrumental.....	21%
-Equipos médicos, aparatos y demás instrumental usado para suplir deficiencias físicas de los animales o con fines de prevención, diagnóstico o tratamiento de enfermedades de los animales.....	21%
-Cosméticos y productos de higiene personal (excepto compresas, tampones, protegeslips y preservativos) .....	21%
-Accesorios, recambios y piezas de repuesto de equipos médicos, aparatos y demás instrumental.....	21%
7º. Viviendas, garajes (máximo 2 unidades), y anexos que se transmitan conjuntamente con la vivienda (cuando no es aplicable la exención del IVA como en el caso de las entregas realizadas por el promotor). Se excluyen:	10%
- Locales de negocio .....	21%
- Edificaciones destinadas a su demolición .....	21%
8º. Semillas, bulbos, esquejes y otros productos vegetales usados en la obtención de flores y plantas vivas	10%
Flores y plantas vivas de carácter ornamental (incluyen las entregadas por funerarias y cementerios)	10%
9º. Entregas de bienes relacionadas con su actividad por empresas funerarias .....	21%
10º. Importaciones de objetos de arte, antigüedades y objetos de colección .....	10%
11º. Entregas y adquisiciones intracomunitarias de objetos de arte cuyo proveedor sea el autor o derechohabientes o empresarios no revendedores con derecho a deducir.....	10%
12º Suministro eléctrico, gas natural y combustibles naturales:	
-contratos de electricidad de potencia no superior a 10kw y precio mayorista del mes anterior superior a 45€/MWh....	10% (2)
-contratos de electricidad cuyos titulares sean perceptores del bono social con condición de vulnerable severo .....	10% (2)
- entregas, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de gas natural.....	10% (3)
- entregas, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de briquetas y pellets procedentes de la biomasa y madera para leña .....	10% (4)
(1) Desde el 01.01.2023 hasta el 30.06.2024 tributan al 5%	
(2) Desde el 01.01.2024 hasta el 31.12.2024 tributan al 10%	
(3) Desde el 01.01.2024 hasta el 31.03.2024 tributan al 10%	
(4) Desde el 01.01.2024 hasta el 30.06.2024 tributan al 10%	

## Mini Boletín FISCAL diario

Tipos reducidos (artículo 91.Uno, Ley 37/1992)	
<b>Prestaciones de servicios</b>	
1º. Transportes de viajeros y sus equipajes.....	10%
2º. Servicios de hostelería, acampamento y balneario, los de restaurantes y, el suministro de comidas y bebidas para consumir en el acto, incluso si se confeccionan previo encargo del destinatario	10%
Servicios mixtos de hostelería, espectáculos, discotecas, salas de fiesta, barbacoas u otros análogos.....	10%
3º. Servicios efectuados a favor de titulares de explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas	10%
Se excluyen:	
Las cesiones de uso o disfrute y el arrendamiento de bienes .....	21%
Servicios de las cooperativas agrarias a sus socios como consecuencia de su actividad cooperativizada y en cumplimiento de su objeto social, incluida la utilización por los socios de la maquinaria en común .....	10%
4º. Servicios prestados por intérpretes, artistas, directores y técnicos, personas físicas, a productores de cine y organizadores de teatro .....	10%
5º. Servicios de limpieza de vías públicas, parques y jardines públicos .....	10%
6º. Servicios de recogida, almacenamiento, transporte, valorización o eliminación de residuos, limpieza de alcantarillados públicos y desratización y la recogida o tratamiento de aguas residuales .....	10%
7º. La entrada a teatros, conciertos; circos, festejos taurinos y demás espectáculos culturales en vivo .....	10%
La entrada a salas cinematográficas .....	10%
La entrada a zoológicos, salas cinematográficas, exposiciones, parques de atracciones y atracciones de feria	21%
Las corridas de toros .....	10%
8º. La entrada a bibliotecas, archivos, centros de documentación, museos, galerías de arte, pinacotecas .....	10%
9º. Servicios prestados a personas físicas que practiquen el deporte, relacionados con dichas prácticas y que no estén exentos.....	21%
10º. Servicios de asistencia social no exentos (art. 20.Uno.8º) salvo los que tributen al 4%.....	10%
11º. Servicios funerarios efectuados por las empresas funerarias y cementerios (no incluye la entrega de flores y coronas) .....	21%
12º. Asistencia sanitaria, dental y curas termales que no gocen de exención .....	21%
13º. Espectáculos deportivos de carácter aficionado .....	10%
14º. Exposiciones y ferias de carácter comercial .....	10%
15º. Servicios de peluquería .....	21%
16º. Suministro y recepción de servicios de radiodifusión y televisión digital .....	21%
17º. Los arrendamientos financieros con opción de compra de viviendas, incluidas un máximo de 2 plazas de garaje, y anexos en ellos situados, que se arrienden conjuntamente (cuando no es aplicable la exención)	10%
18º. La cesión de los derechos de aprovechamiento por turno de edificios, cuando el inmueble tenga, al menos, diez alojamientos .....	10%
19º. Las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos .....	10%
a) Que el destinatario sea persona física y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular, o sea una comunidad de propietarios.	
b) Que la construcción o rehabilitación haya concluido al menos dos años antes del inicio de las obras.	
c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales o, su coste no exceda del 40 por ciento de la base imponible de la operación.	

Tipos reducidos (artículo 91.Uno, Ley 37/1992)	
Ejecuciones de obra sobre edificaciones destinadas principalmente a viviendas, incluidos locales, anejos, garajes e instalaciones complementarias. Precisión: Se considerarán destinadas principalmente a viviendas, las edificaciones en las que al menos el 50 % de la superficie construida se destine a dicha utilización.	
1º. Las ejecuciones de obras consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación .....	10%
2º. Las ventas con instalación de armarios de cocina y de baño y de armarios empotrados, consecuencia de contratos directamente formalizados con el promotor de la construcción o rehabilitación .....	10%
3º. Las ejecuciones de obra consecuencia de contratos directamente formalizados entre las Comunidades de Propietarios y el contratista que tengan por objeto la construcción de garajes complementarios en terrenos o locales comunes, con un máximo de 2 plazas por propietario .....	10%
Tipos superreducidos (artículo 91.Dos, Ley 37/1992)	
Entregas de bienes (También ejecuciones de obra que sean prestaciones de servicios cuyo resultado sea la entrega de alguno de estos bienes, excepto las VPO)	
1º. El pan común; harinas panificables; leche natural, certificada, pasterizada, concentrada, desnatada, esterilizada, UHT, evaporada y en polvo; los quesos, los huevos, las frutas, verduras, hortalizas, legumbres, tubérculos y cereales, que sean productos naturales según el Código Alimentario .....	0% (5)
2º. Los libros, periódicos y revistas que no contengan única o fundamentalmente publicidad y, elementos complementarios que se entreguen conjuntamente. Se incluyen partituras, mapas y cuadernos de dibujo, excepto los artículos y aparatos electrónicos .....	4%
Libros, periódicos y revistas digitales que no contengan única o fundamentalmente publicidad.....	4%
Se excluyen: Los objetos que, por sus características, solo pueden utilizarse como material escolar .....	21%
3º. Medicamentos de uso humano, formas galénicas, fórmulas magistrales y preparados oficiales .....	4%
Sustancias medicinales, principios activos y productos intermedios utilizados en su obtención .....	21%
4º. Los vehículos para personas con movilidad reducida y las sillas de ruedas para su uso exclusivo. Vehículos a motor que transporten habitualmente a personas con discapacidad en sillas de ruedas o con movilidad reducida .....	4%
5º. Prótesis, órtesis e implantes internos para personas con discapacidad .....	4%
6º. Las viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, cuando las entregas se efectúen por sus promotores, incluidos los garajes (con un máximo de dos unidades), y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente .....	4%
7º. Las compresas, tampones, protegeslips, preservativos y otros anticonceptivos no medicinales.....	4% (6)
8º Donativos de determinados bienes a entidades beneficiarias de mecenazgo destinados a sus fines de interés general (alimentos, ciertos artículos médicos, libros, suministro de agua, paneles solares)	0% (7)
Prestaciones de servicios	
1º. Los servicios de reparación de los vehículos para personas con movilidad reducida y de las sillas de ruedas para uso exclusivo de personas con discapacidad. Servicios de adaptación de los autotaxis y autoturismos y de los vehículos a motor, para transportar personas con discapacidad.....	4%
2º. Los arrendamientos con opción de compra de viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos.....	4%
3º. Los servicios de teleasistencia, ayuda a domicilio, centro de día y de noche, y atención residencial en plazas concertadas o mediante precios derivados de un concurso administrativo o consecuencia de prestación económica que cubra más del 10% del precio .....	4%
(5) Desde el 01.01.2023 hasta el 30.06.2024 tributan al 0%	
(6) Desde el 01.01.2023 tributan al 4%	
(7) Desde el 10.04.2022 tributan al 0%	

# Consultas de la DGT

**IRPF.** La exclusión de cotización de unas acciones en la Bolsa española no comporta de forma automática la existencia de una pérdida patrimonial para los socios, deberá procederse a su disolución y liquidación



Fecha: 24/11/2023

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Acceder Consulta V3076-23 de 24/11/2023](#)



El consultante manifiesta que es **propietario de acciones de una sociedad, las cuales han sido excluidas de cotización en los mercados secundarios de valores.**

**Se pregunta si podría reflejar una pérdida patrimonial en el IRPF.**

El artículo 33.1 de la LIRPF-, define las ganancias o pérdidas patrimoniales como *“Las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta ley se califiquen como rendimientos”.*

Por ello, **el hecho de tratarse de una sociedad que ha dejado de cotizar en un mercado secundario oficial no comporta de forma automática la existencia de una**

**pérdida patrimonial para los socios,** sino que es necesaria la disolución y liquidación de la sociedad.

La actual regulación de la disolución y liquidación de las sociedades de capital se encuentra recogida en los artículos 360 a 400 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, (BOE de 3 de julio); disponiendo el artículo 394.1 de dicha Ley que una vez transcurrido el término para impugnar el balance final de liquidación sin que contra él se hayan formulado reclamaciones o firme la sentencia que las hubiese resuelto, se procederá al pago de la cuota de liquidación a los socios.

Por su parte, el artículo 37.1, e) de la LIRPF establece que *“en los casos de separación de los socios o disolución de sociedades, se considerará ganancia o pérdida patrimonial, sin perjuicio de las correspondientes a la sociedad, la diferencia entre el valor de la cuota de liquidación social o el valor de mercado de los bienes recibidos y el valor de adquisición del título o participación de capital que corresponda”.*

Por tanto, para poder computarse una pérdida patrimonial en los términos establecidos en el artículo 37.1, e) de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, **debe previamente procederse a la disolución y liquidación de la sociedad,** siendo el período impositivo en el que se produzca la liquidación cuando se considera producida la alteración patrimonial determinante, en su caso, de una pérdida patrimonial para el accionista. Dicha circunstancia deberá acreditarse por el consultante a través de los medios de prueba admitidos en derecho, cuya valoración corresponderá efectuar a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales obtenidas en la liquidación por el socio persona física se integrarán en la base imponible del ahorro de acuerdo con lo previsto en el artículo 49 de la LIRPF.

# Sentencia de interés

**IBI. EXENCIÓN.** Sobre la exención en el IBI del derecho de superficie del colegio alemán, titular del estado alemán, situado en Madrid. En el ámbito de un derecho real de superficie que, por definición, permite diferenciar la propiedad del terreno respecto de la propiedad "temporal" de la construcción (siendo esta última la que corresponde al superficiario), siempre y cuando se cumplan los restantes requisitos previstos en el artículo 62.1.a) TRLHL, procede aplicar la exención recogida en este precepto respecto de la parte del inmueble (suelo, vuelo o ambos) en la que se cumplan los citados requisitos.



Fecha: 14/12/2023

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 14/12/2023](#)



El Ayuntamiento de Madrid, en cumplimiento del convenio celebrado entre el Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Madrid y la República Federal Alemana elevaron a público, a través de la escritura otorgada el 20 de diciembre de 2007, **adjudicó con carácter gratuito a la RFA (Embajada de Alemania en Madrid) el derecho de superficie durante 75 años sobre el inmueble referido, para la construcción de un centro educativo.**

En el 2018 el **Ayuntamiento de Madrid gira liquidación por el IBI. Se llega al TS.**

En este recurso de casación se debate si el rechazo por la sentencia recurrida de la aplicación de la exención recogida en el [artículo 62.1.a\) del TRLHL](#) al "Colegio alemán" por ser titular la República Federal de Alemania de un derecho de superficie, que no un derecho de propiedad sobre el mismo, es conforme a derecho, y si no es conforme a derecho por ese motivo, siguiendo sin reconocerse la exención al "Colegio alemán", si esto pudiera constituir o no una restricción a la libre circulación de capitales proscrita por el artículo 63 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a la luz de la jurisprudencia de los tribunales europeos.

## El TS:

La primera pretensión de la recurrente consiste en que, atendiendo a la configuración jurídica y legal del derecho real de superficie regulado en el artículo 53 de la Ley del Suelo y al criterio asentado por el propio Tribunal que lo ha interpretado en el ámbito específico del IBI, **la exención recogida en el artículo 62.1.a) TRLHL resulta igualmente aplicable respecto de la construcción de los bienes inmuebles que, encontrándose directamente afectos a alguno de los servicios que en dicho precepto se relacionan, sean propiedad temporal del Estado, las comunidades autónomas o las entidades locales en virtud de un **derecho de superficie.****

Y, partiendo del anterior pronunciamiento, solicita después que reconozcamos la aplicación de la exención prevista en el artículo 62.1.a) del TRLHL a la construcción del Colegio de la que es propietario el Estado alemán en virtud del derecho de superficie que le fue otorgado por el Ayuntamiento de Madrid, bien por considerar que la literalidad del precepto por sí misma permite alcanzar tal interpretación sin incurrir en analogía (proscrita por el artículo 14 de la LGT) bien porque, de otro modo,

se estaría causando una restricción a la libre circulación de capitales prohibida por el artículo 63 del TFUE.

# Monográfico

## 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.



## Mini Boletín FISCAL diario

- **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.**