
REIAL DECRET LLEI 21/2018, de 14 de desembre, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE I LLOGUER
(BOE 18 de desembre de 2018)

Avui dia 18 de desembre s'ha publicat al Butlletí Oficial de l'Estat, el Reial Decret- Llei 21/2018 aprovat en el Consell de Ministres de 14 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i afavorir el lloguer assequible.

Les principals mesures són les següents:

Es modifica la Llei 29/1994, de 24 de novembre, de arrendaments urbans (LAU), introduint les següents modificacions que afecten els contractes de lloguer subscrits des del dia 19 de desembre:

1. S' amplia el termini de pròrroga obligatòria dels contractes de lloguer d'habitatge de 3 a 5 anys (o 7 anys si el arrendador és persona jurídica). És a dir, augmenta el termini legal mínim en el qual el llogater pot quedar-se a l'habitatge arrendat.
2. S'amplia el termini de prorrogació tàcita d'1 a 3 anys. Es tracta del termini temporal per el qual s'amplia el contracte una vegada transcorregut el període de pròrroga obligatòria, en el cas que el arrendador o el arrendatari no manifestin la seva voluntat de no renovar-lo.
3. Es limiten les garanties addicionals a la fiança, fins a un màxim de dos mensualitats, llevat que es tracti de contractes de llarga durada.
4. Es facilita l'adopció d'acords entre l'arrendatari i el propietari per a la renovació o millora de l'habitatge en el transcurs d'un mateix contracte de lloguer.
5. S'estableix que les despeses de gestió immobiliària i formalització del contracte aniran a càrrec de l'arrendador, quan es tracta d'una persona jurídica (societat o empresa), excepte aquells que s'hagin incorregut en iniciativa directe del arrendatari.
6. Es millora i aclareix la remissió dels contractes de lloguer turístic d'habitatge a la normativa sectorial turística que resulti aplicable.

Mesures a favor de les comunitats de propietaris davant el fenomen del lloguer turístic d'habitatges.

Es modifica la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal, per habilitar la possibilitat que, per majoria qualificada de tres cinquenes parts dels propietaris, a les comunitats de veïns es puguin adoptar acords que limiten o condicionen l'exercici de l'activitat del lloguer turístic d'habitatge.

Més protecció als habitatges vulnerables i major seguretat jurídica en el procediment de desallotjament d'habitatge.

A través d'una modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, de Enjudiciament Civil, es reforma el procediment de desallotjament d'habitatge, per oferir més protecció als arrendataris vulnerables, millorant la coordinació entre els òrgans judicials i els serveis socials competents i facilitar l'adopció de mesures per atendre els casos de les famílies de menor capacitat econòmica, vulnerabilitat social o amb majors càrregues familiars, a través de l'establiment d'uns tràmits i terminis que ofereixen major seguretat jurídica tant a propietaris com a arrendataris.

Mesures fiscals en favor del lloguer d'habitatge.

1. S'estableix l'exempció de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats en la subscripció de contractes de lloguer d'habitatge per a ús estable i permanent.
2. Es modifica la regulació de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) contingut en el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, incorporant mesures que afavoreixen el mercat de lloguer d'habitatge:
 - S'elimina l'obligació de repercutir l'IBI a l'arrendatari en el lloguer social d'habitatge per part d'Administracions o entitats públiques.
 - Es permet als ajuntaments la possibilitat d'establir un bonificació de fins al 95 per cent en la quota de l'IBI per als habitatges subjectes a lloguer a preu limitat.
 - S'estableixen les bases i garanties per a la definició del concepte d'immoble d'ús residencial desocupat amb caràcter permanent, per a l'aplicació per part dels ajuntaments del recàrrec en l'IBI establert en l'any 2002.

Mesures de foment de l'accessibilitat universal.

Amb l'objectiu d'estimular la realització de treballs d'adaptació o millora de l'accessibilitat als edificis, es modifica la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal per augmentar, en un termini de tres anys, a un 10% el fons de reserva de les comunitats de propietaris, i establir la possibilitat que es destini a la realització de treballs en matèria d'accessibilitat.