

# Bonificación en el IRPF para las rentas obtenidas por el alquiler en vivienda habitual en zonas tensionadas

2023



**ETX**

ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY





ETX

ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY



Bonificación  
rentas de  
alquiler IRPF  
2023

# INDICE

## 01.

Presentación

5

## 02.

Evolución de la renta de alquiler en Euskadi

7

## 03.

Bonificaciones en el IRPF a las personas propietarias de viviendas en alquiler: datos de Bizkaia 2020

11

## 04.

Comparativa con el sistema estatal

15

## 05.

Delimitación de zonas y supuestos de incremento en el sistema de bonificaciones

19

## 06.

Conclusiones

29



ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

## Índice de gráficos

Gráfico 1	Renta media, mediana, y percentiles 25 y 75 de los contratos de alquiler vigentes en el I trimestre de 2023.....	9
Gráfico 2	Bonificación media de los rendimientos de capital inmobiliario por tramos de base liquidable total en Bizkaia. 2020 .....	13
Gráfico 3	Distribución de los rendimientos de capital inmobiliario por tramos de base liquidable total en Bizkaia. 2020 .....	14

## Índice de tablas

Tabla 1	Renta mensual media de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva (contrato de vivienda habitual) por territorio histórico y tamaño del municipio según año de inicio del contrato. 2016-2023 .....	10
Tabla 2	Distribución de los rendimientos de capital inmobiliario por tramos de base liquidable total en Bizkaia. 2020 .....	12
Tabla 3	Distribución de los rendimientos de capital inmobiliario por tramos de base liquidable total en Bizkaia. 2020 .....	14
Tabla 4	Supuestos de rebaja del 5% y 10% y diversos % de bonificación respecto a la renta anterior y resultado para persona propietaria (renta media de 736 euros/mes (promedio de la CAPV Itri 2023)) ..	20
Tabla 5	Supuestos de rebaja del 5% y 10% y diversos % de bonificación respecto a la renta anterior y resultado para una persona propietaria (renta de 950 euros/mes) .....	21
Tabla 6	Supuestos de rebaja del 5% y 10% respecto a la renta anterior y un 90% de bonificación y resultado para la persona propietaria (renta media de 736 euros/mes (promedio de la CAPV Itri 2023)) ..	22
Tabla 7	Supuestos de rebaja del 5% respecto a la renta anterior y un 90% de bonificación y resultado para la persona propietaria (renta de referencia 736 euros/mes (promedio de la CAPV Itri 2023)) .....	23



# 01. Presentación



ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

Este informe presenta un análisis actualizado sobre el impacto para las personas arrendadoras de vivienda en zonas tensionadas de un posible incremento de las bonificaciones del IRPF, partiendo de la bonificación actual regulada en el Impuesto.

El informe analiza el resultado (coste/beneficio) de diversas hipótesis que tratan de incentivar fiscalmente a las personas propietarias de forma coherente a lo que se plantea en la nueva ley de vivienda estatal, con el fin de tratar de incentivar la rebaja o moderación del precio del alquiler en las zonas tensionadas que sean declaradas en Euskadi. En todo caso, es más un trabajo de aproximación al análisis coste/beneficio de estos incentivos económicos, y no tanto un estudio fiscal propiamente dicho.



02.

## Evolución de la renta de alquiler en Euskadi



ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

Desde 2016, el Observatorio Vasco de la Vivienda pública la información detallada sobre la evolución del precio del alquiler en Euskadi.

Para ello, se dispone de los datos de una estadística oficial que se encuentra dentro del Plan Vasco de Estadística, la Estadística del Mercado del Alquiler (EMAL) que publica los indicadores trimestrales de la renta media mensual por vivienda a través de las fianzas depositadas en cada delegación territorial de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco.

Para analizar la información actualizada y detallada del mercado de la vivienda en alquiler se puede consultar la web del Observatorio Vasco de la Vivienda<sup>1</sup>, o en el portal del Órgano Estadístico del Departamento. Seguidamente se recoge un breve resumen de la situación en el primer trimestre de 2023 como punto de referencia para la realización de las hipótesis sobre las bonificaciones en el siguiente apartado.

La renta media de la totalidad de los contratos vigentes en el primer trimestre de 2023 en Euskadi se sitúa en 722 euros mensuales, si bien existen un 25% de los contratos que superan los 804 euros. Gipuzkoa es el territorio en el que las viviendas en alquiler presentan una mayor renta media con 751 euros, no muy lejos de Bizkaia (722 euros) pero con un diferencial considerable respecto a Álava (649 euros).

Para este informe se ha incluido información sobre los percentiles 25 y 75 de la renta de alquiler en cada uno de los ámbitos territoriales analizados en los siguientes gráficos. Cabe recordar al respecto la definición de ambos percentiles:

- Percentil 25 (P25): Indica el valor por debajo del cual está el 25% de los contratos de alquiler
- Percentil 75 (P75): Indica el valor por debajo del cual está el 75% de los contratos de alquiler

Estos percentiles son de especial interés al analizar la renta de alquiler de las viviendas más caras que, como se puede ver, se concentran en los municipios de mayor dimensión y, especialmente en Bizkaia y Gipuzkoa. Es decir, en las áreas metropolitanas de las capitales vascas donde mayor es la presión de la demanda de alquiler y escasea la oferta de vivienda de alquiler a un precio asequible.

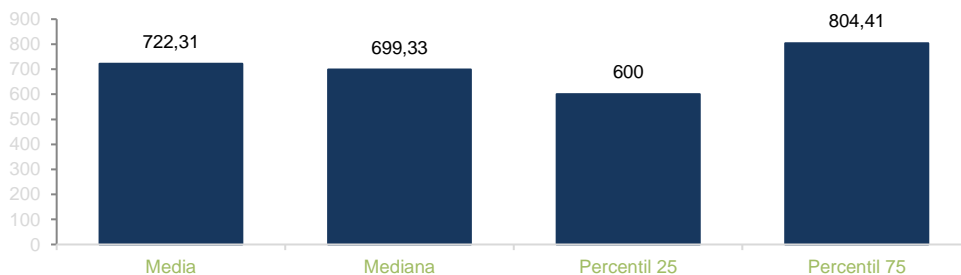
Así, por ejemplo, en los municipios de mayor dimensión la renta media se sitúa en 807 euros, pero alcanza los 900 euros en el percentil 75, es decir, el 25% de los contratos de alquiler de estos municipios dispone de una renta de alquiler superior a la cota de 900 euros y solo el 25% de los contratos se sitúa por debajo de 667 euros (percentil 25).

---

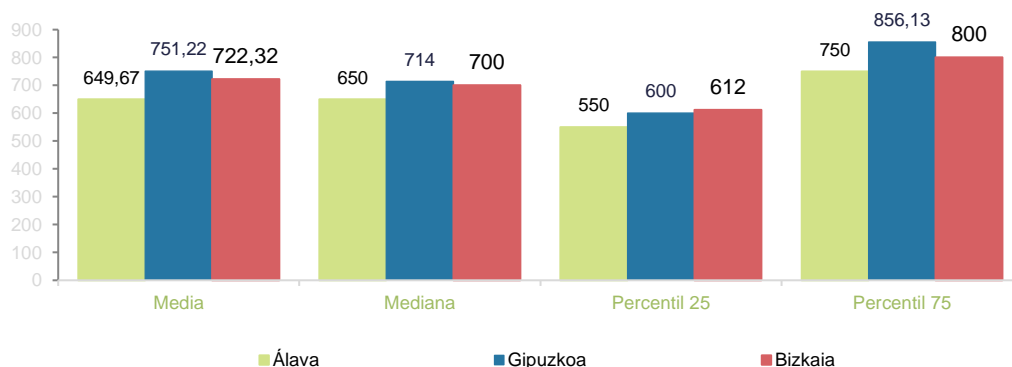
<sup>1</sup> <https://www.etxebide.euskadi.eus/estadistica/tablas-estadisticas-de-la-estadistica-del-mercado-de-alquiler-emal-2016-2020-hasta-el-2-trimestre-de-2020/x39-ovcntgen/es/>

**Gráfico 1** Renta media, mediana, y percentiles 25 y 75 de los contratos de alquiler vigentes en el I trimestre de 2023

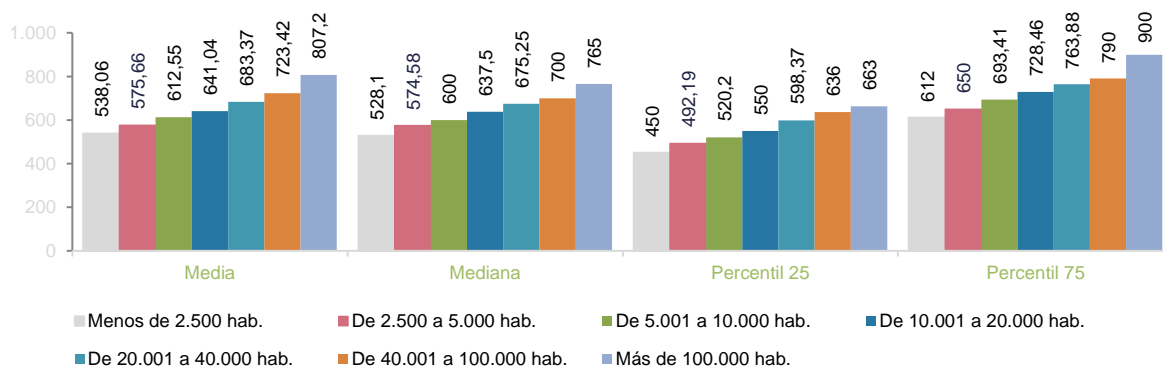
**Euskadi**



**Territorios Históricos**



**Tamaño del municipio**



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística del Mercado de Alquiler – EMAL, Gobierno Vasco

Datos provisionales de contratos registrados a fecha 16/06/2023

Si analizamos la evolución de las rentas medias de las fianzas depositadas cada año, se aprecia que desde 2016 la renta media se ha incrementado un 17% en Euskadi, siendo superior el incremento en Álava que en el resto de los territorios.

Del mismo modo, la renta media ha aumentado en mayor medida en los municipios de mayor dimensión 19,4% que, en la media de Euskadi, y en menor medida en los municipios de 2.500 a 10.000 habitantes (en torno al 13%).



ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

**Tabla 1** Renta mensual media de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva (contrato de vivienda habitual) por territorio histórico y tamaño del municipio según año de inicio del contrato. 2016-2022

	2016	2022	Incremento	% incremento
	Euros/mes	Euros/mes		
<b>Territorio Histórico</b>				
Álava	545,9	679,5	133,6	24,5%
Gipuzkoa	644,2	763,0	118,8	18,4%
Bizkaia	642,8	731,5	88,7	13,8%
<b>Tamaño del municipio 01/01/2018</b>				
Menos de 2.500 hab.	473,8	552,1	78,3	16,5%
De 2.500 a 5.000 hab.	519,9	590,9	71,0	13,7%
De 5.001 a 10.000 hab.	551,1	626,3	75,3	13,7%
De 10.001 a 20.000 hab.	559,8	649,5	89,7	16,0%
De 20.001 a 40.000 hab.	602,9	685,5	82,6	13,7%
De 40.001 a 100.000 hab.	637,6	731,4	93,8	14,7%
Más de 100.000 hab.	691,9	826,0	134,1	19,4%
<b>Euskadi</b>	<b>628,8</b>	<b>735,5</b>	<b>106,7</b>	<b>17,0%</b>

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística del Mercado de Alquiler – EMAL, Gobierno Vasco



### **03. Bonificaciones en el IRPF a las personas propietarias de viviendas en alquiler: datos de Bizkaia 2020**



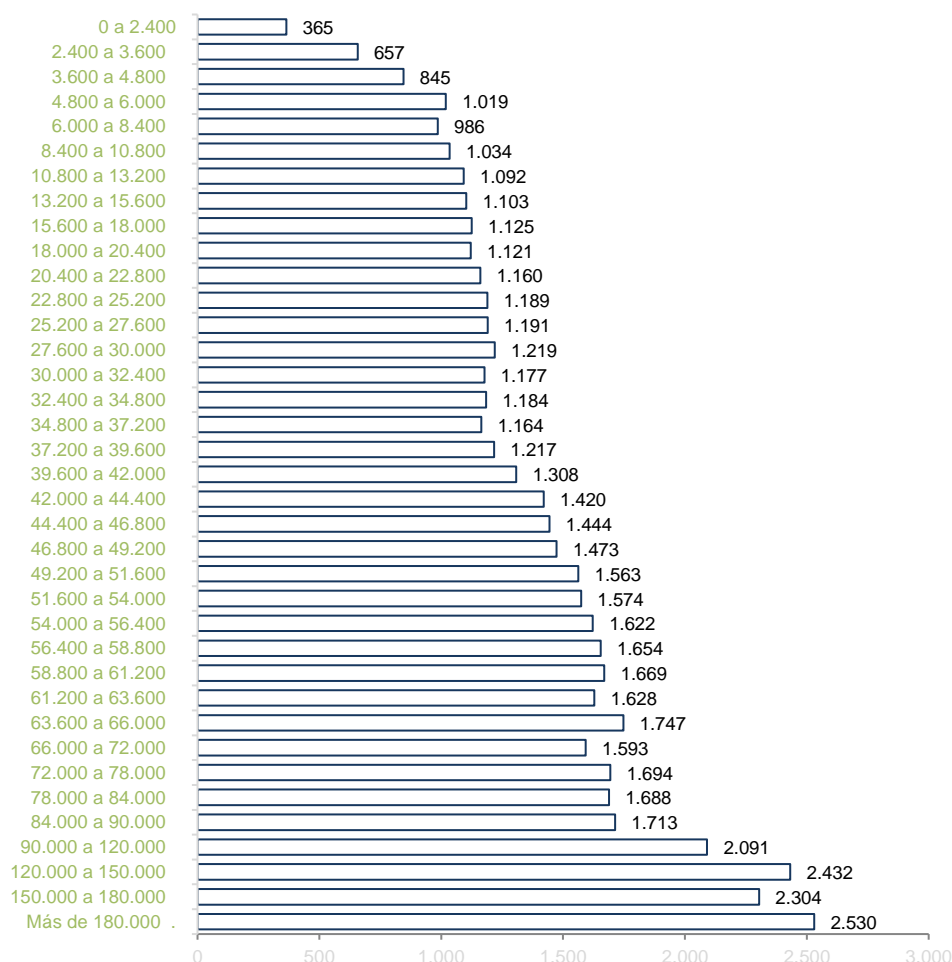
- El análisis se centra en los datos de Bizkaia de 2020 debido a que es la información más completa al incluir los niveles de ingresos por tramos de las declaraciones que incluyen ingresos provenientes del arrendamiento de viviendas.
- El número de declaraciones en el IRPF con rendimientos por arrendamiento de vivienda habitual en Bizkaia roza las 50.000, lo que concuerda con los datos estadísticos asociados al parque de viviendas en alquiler del territorio y su peso relativo en Euskadi.
- Respecto a 2018 y 2019 se registran cerca de 5.000 declaraciones más, lo que supone un incremento significativo del 10% en apenas 2 años.

**Tabla 2** Distribución de los rendimientos de capital inmobiliario por tramos de base liquidable total en Bizkaia. 2020

	Ingresos		Gastos Bonificación		Bonificación/media
	Número	Importe	Número	Importe	
0 a 2.400	465	834.177	465	169.713	365
2.400 a 3.600	612	2.007.211	612	402.021	657
3.600 a 4.800	615	2.594.344	615	519.886	845
4.800 a 6.000	883	4.500.704	883	900.141	1.019
6.000 a 8.400	2.165	10.669.592	2.165	2.134.155	986
8.400 a 10.800	1.674	8.638.625	1.674	1.731.501	1.034
10.800 a 13.200	2.110	11.508.315	2.110	2.303.742	1.092
13.200 a 15.600	2.339	12.877.368	2.339	2.579.362	1.103
15.600 a 18.000	2.483	13.942.012	2.483	2.792.824	1.125
18.000 a 20.400	2.653	14.855.144	2.653	2.973.625	1.121
20.400 a 22.800	2.533	14.662.661	2.533	2.938.706	1.160
22.800 a 25.200	2.357	13.991.100	2.357	2.802.298	1.189
25.200 a 27.600	2.394	14.243.411	2.394	2.851.507	1.191
27.600 a 30.000	2.223	13.539.912	2.223	2.708.791	1.219
30.000 a 32.400	2.240	13.154.245	2.240	2.637.318	1.177
32.400 a 34.800	2.234	13.188.705	2.234	2.645.613	1.184
34.800 a 37.200	2.447	14.214.188	2.447	2.848.800	1.164
37.200 a 39.600	2.293	13.937.854	2.293	2.791.662	1.217
39.600 a 42.000	1.974	12.908.015	1.974	2.582.246	1.308
42.000 a 44.400	1.636	11.580.535	1.636	2.322.737	1.420
44.400 a 46.800	1.292	9.295.910	1.292	1.865.222	1.444
46.800 a 49.200	1.127	8.293.419	1.127	1.660.287	1.473
49.200 a 51.600	879	6.862.975	879	1.374.097	1.563
51.600 a 54.000	717	5.636.258	717	1.128.529	1.574
54.000 a 56.400	654	5.254.764	654	1.060.613	1.622
56.400 a 58.800	559	4.616.054	559	924.626	1.654
58.800 a 61.200	518	4.284.167	518	864.699	1.669
61.200 a 63.600	460	3.738.433	460	748.928	1.628
63.600 a 66.000	426	3.654.982	426	744.167	1.747
66.000 a 72.000	869	6.906.492	868	1.383.155	1.593
72.000 a 78.000	645	5.451.987	645	1.092.543	1.694
78.000 a 84.000	479	4.028.190	479	808.365	1.688
84.000 a 90.000	390	3.332.978	390	668.116	1.713
90.000 a 120.000	1.022	10.656.366	1.022	2.136.728	2.091
120.000 a 150.000	419	5.089.951	419	1.019.171	2.432
150.000 a 180.000	238	2.727.548	238	548.322	2.304
Más de 180.000.	520	6.565.772	520	1.315.625	2.530
<b>TOTALES</b>	<b>49.544</b>	<b>314.244.363</b>	<b>49.543</b>	<b>62.979.839</b>	

Fuente: DFB

**Gráfico 2** Bonificación media de los rendimientos de capital inmobiliario por tramos de base liquidable total en Bizkaia, 2020



Fuente: DFB

- El peso relativo de las rentas inmobiliarias aumenta conforme se incrementa el nivel de ingresos de las declaraciones de las personas propietarias. En todo caso, es significativa la importancia relativa de las declaraciones con niveles de ingresos reducidos o medios:
  - El 53% de las 50.000 declaraciones se corresponden con declaraciones que disponen de ingresos menores de 30.000 euros
  - Las declaraciones que presentan un nivel de ingresos superior a los 61.200 euros anuales suponen el 11% del total.
- Por tanto, de cara al estudio de propuestas tributarias hay que tener en cuenta que buena parte de las declaraciones se corresponderían a personas o familias con niveles de ingresos medios o incluso reducidos y que se advierte un nivel de dispersión o diferencia considerable en los niveles de ingresos de las personas propietarias que, sin embargo, tributan con un tipo similar (entre el 20% y 25%) al tratarse de rendimientos inmobiliarias que no forman parte de la base general. En este orden de cosas, una de las hipótesis que se plantea más adelante permitiría responder a esta situación, al trasladar los rendimientos inmobiliarios provenientes de estos ingresos a la base general, de forma coherente con lo que se produce en el conjunto del Estado y en Navarra.



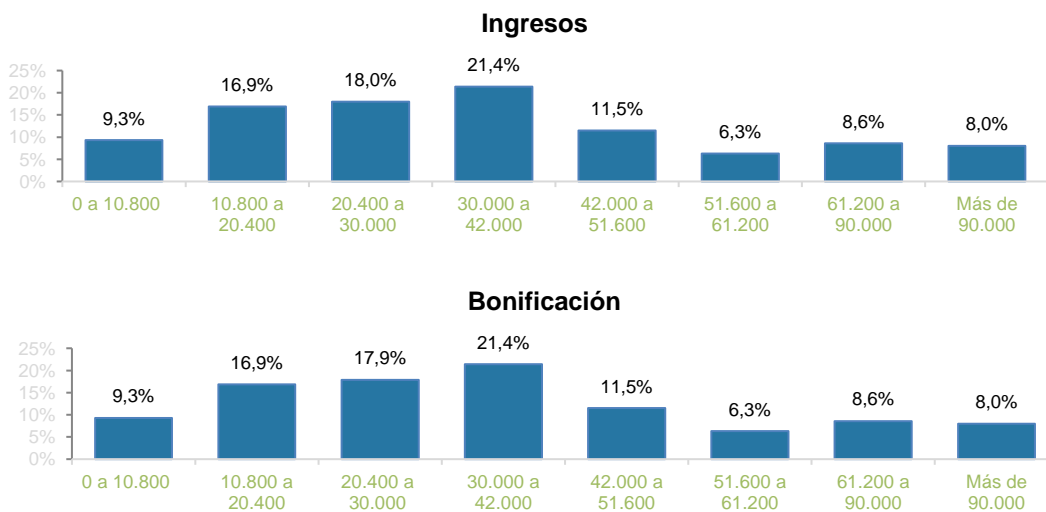
**Tabla 3** Distribución de los rendimientos de capital inmobiliario por tramos de base liquidable total en Bizkaia. 2020

Concepto	Ingresos		Gastos				Rendimiento neto base del ahorro*	
	Número	Importe	Intereses		Bonificación		Número	Importe
	Número	Importe	Número	Importe	Número	Importe	Número	Importe
0 a 10.800	12,9%	9,3%	8,3%	9,0%	12,9%	9,3%	12,9%	9,3%
	6.414	29.244.654	769	423.857	6.414	5.857.416	6.402	22.973.975
10.800 a 20.400	19,3%	16,9%	17,9%	18,3%	19,3%	16,9%	19,3%	16,9%
	9.585	53.182.839	1.665	862.024	9.585	10.649.553	9.572	41.691.482
20.400 a 30.000	19,2%	18,0%	19,9%	19,9%	19,2%	17,9%	19,2%	17,9%
	9.507	56.437.084	1.850	937.724	9.507	11.301.302	9.501	44.203.073
30.000 a 42.000	22,6%	21,4%	22,3%	20,1%	22,6%	21,4%	22,6%	21,5%
	11.188	67.403.006	2.073	947.394	11.188	13.505.639	11.179	52.952.813
42.000 a 51.600	10,0%	11,5%	11,5%	10,8%	10,0%	11,5%	10,0%	11,5%
	4.934	36.032.839	1.066	511.488	4.934	7.222.343	4.931	28.305.359
51.600 a 61.200	4,9%	6,3%	6,2%	6,5%	4,9%	6,3%	4,9%	6,3%
	2.448	19.791.244	577	307.062	2.448	3.978.466	2.447	15.508.736
61.200 a 90.000	6,6%	8,6%	8,4%	8,4%	6,6%	8,6%	6,6%	8,6%
	3.269	27.113.061	784	398.834	3.268	5.445.274	3.265	21.272.764
Más de 90.000	4,4%	8,0%	5,4%	7,0%	4,4%	8,0%	4,4%	8,0%
	2.199	25.039.638	501	332.214	2.199	5.019.846	2.198	19.691.765
<b>Totales</b>	<b>49.544</b>	<b>314.244.363</b>	<b>9.285</b>	<b>4.720.597</b>	<b>49.543</b>	<b>62.979.839</b>	<b>49.495</b>	<b>246.599.967</b>

Fuente: DFB

- En 2019, el número de inmuebles por declaración con rendimientos por arrendamiento de vivienda habitual es bastante homogéneo para los distintos niveles de renta, situándose por término medio en 1,2. Este dato no se dispone para 2020, pero se mantiene la información porque apenas se habrá modificado en un año y pone de relieve la relativa reducida presencia de grandes tenedores.
- El importe medio de la bonificación crece de forma intensa conforme aumenta el nivel de ingresos de las declaraciones. Alcanza un máximo de 2.530 euros en las declaraciones de más de 180.000 euros, 2,5 veces más que la mayor parte de las declaraciones que se sitúan en un nivel de ingresos entre los 10.000 y los 40.000 euros.

**Gráfico 3** Distribución de los rendimientos de capital inmobiliario por tramos de base liquidable total en Bizkaia. 2020



Fuente: DFB



## 04. Comparativa con el sistema estatal



En Euskadi, en los tres territorios históricos, el tratamiento foral vigente permite:

- a. Aplicar una bonificación del 20% sobre los rendimientos íntegros obtenidos por las personas propietarias para cada inmueble,
- b. Deducir exclusivamente los intereses de los capitales ajenos invertidos,
- c. Incluir los rendimientos en la base imponible del ahorro (a tipos impositivos más reducidos).

En cambio, como es sabido, en el **territorio común y Navarra, a diferencia de la normativa foral del País Vasco, los rendimientos provenientes de los ingresos por la renta de alquiler se recogen en la base imponible general.**

**En todo caso, estos modelos tributarios contaban con reducciones del 60% y 40% del rendimiento neto, respectivamente,** lo que suponía un incentivo mayor para el alquiler que el que está vigente en Euskadi. En el caso de Navarra se exigía también que se tratara de arrendamientos intermediados a través de la sociedad pública instrumental de Navarra.

Por tanto, **la normativa estatal era, de entrada, menos favorable para las personas propietarias de viviendas en alquiler, al tener que tributar, en su mayoría al tipo impositivo efectivo de la base general, que habitualmente supera el 20/25% aplicado en Euskadi a los rendimientos de capital inmobiliario. Sin embargo, dado que se aplicaban las mencionadas bonificaciones del 60%, de hecho, el modelo estatal venía a compensar este tipo impositivo más elevado.**

La reciente ley de vivienda estatal mejora este tratamiento para las viviendas localizadas en las zonas tensionadas (pero reduce al 50% la bonificación en el resto de los casos) e introduce **en su disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda**, modificaciones en 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 para las zonas de mercado residencial tensionado.

Se modifica el apartado 2 del artículo 23, que queda redactado de la siguiente forma:

---

«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:

- a) En un 90 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento 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.
- b) En un 70 por ciento cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:
  - 1.º 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. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.

---

2.º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, 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 a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, 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.

c) En un 60 por ciento cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

d) En un 50 por ciento, en cualquier otro caso.

Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Estas reducciones sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada 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.

En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco 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.

---

Asimismo, a los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de **contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2023**, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, les resultará de aplicación la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de la ley reguladora del IRPF en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021, es decir, el 60%.

Por tanto, **en las zonas tensionadas se reduce del 60% al 50% la bonificación existente en el Estado en los casos en los que no se reduce la renta de alquiler, incentivando de forma muy intensa (hasta el 90%) la contención de las rentas de alquiler.**

**En la Comunidad Foral navarra recientemente se ha modificado también esta normativa para incentivar el alquiler de las viviendas.** Actualmente, el rendimiento neto positivo se reduce:

- Un 60 por 100 cuando proceda del arrendamiento de viviendas intermediado a través de la sociedad pública instrumental (NASUVINSA)
- Un 40 por 100 cuando proceda de un arrendamiento de viviendas cuya cuantía de alquiler anual no supere el valor del Índice de Sostenibilidad de Alquileres (I.S.A.) y el contrato esté debidamente registrado en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra



## **Procedimiento y efectos de la declaración de zonas tensionadas**

La ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho de la vivienda, establece en el artículo 18, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado por parte de las Administraciones competentes en materia de vivienda. La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente.

Esta declaración requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, de acuerdo con dos criterios:

- a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

Asimismo, esta declaración supone modificaciones relevantes en la relación contractual arrendador-arrendatario: De este modo, en las zonas declaradas como tensionadas se establece:

- Posibilidad de 3 prórrogas extraordinarias de carácter anual para el arrendatario tras la finalización del contrato.
- En los nuevos contratos a nuevos inquilinos, se incluye la limitación de tener que volver a aplicar la misma renta de alquiler del contrato anterior que hubiese estado vigente en los últimos cinco 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. Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acrediten determinados supuestos.
- Posibilidad de aplicar los límites de los sistemas de índices de precios de referencia también a las viviendas que no hubiesen estado arrendadas en los últimos 5 años, de forma que se extiende este sistema de índices de referencia a los pequeños propietarios/as.
- Cuando el arrendador sea un gran tenedor (a partir de 5 viviendas) 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.

En todo caso, hay que tener en cuenta que, en el futuro, mediante esta ley, la actualización de los precios de todos los alquileres dejará de estar vinculada al IPC. Mientras, el Real Decreto-Ley 6/2022 por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, limita el incremento del alquiler en los contratos vigentes para cualquier contrato de alquiler (tanto en zonas tensionadas como no tensionadas) a un máximo del 2% durante 2023 y un 3% en 2024.



**05.**

## **Variaciones sobre el sistema de bonificaciones en las zonas tensionadas**



En términos generales, como se aprecia a continuación, los efectos de un incremento de la bonificación vigente pueden derivar en un incentivo económico que permita compensar a la persona arrendataria por la pérdida de ingresos consecuencia de la rebaja del alquiler, según:

- El nivel o porcentaje de esta bonificación
- Un cambio del modelo actual de tributación de forma que se opte por el modelo del territorio común y Navarra, de forma que los rendimientos provenientes de los ingresos por la renta de alquiler pasen a la base imponible general en vez de continuar incluyéndolos en la base imponible del ahorro

## HIPOTESIS A. INCREMENTO DE LAS BONIFICACIONES SOBRE LOS RENDIMIENTOS QUE SE MANTIENEN EN LA BASE DEL AHORRO (MODELO VIGENTE)

### A.1. Modelo de contención asociada a reducciones porcentuales sobre el nivel de la última renta de la misma vivienda

En las hipótesis que se presenta en la tabla de la siguiente página, **se aprecia cómo solamente en la opción de una rebaja del 5% de la renta de alquiler** (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), **que sea compensada con una bonificación del 60% o superior, el beneficio/incentivo para las personas propietarias comenzaría a ser significativo, superando la cota de 500 euros anuales.**

De este modo, en la hipótesis de la rebaja del 5% y la bonificación del 60% el beneficio para las personas propietarias (*Rebaja cuota Bonificación - Pérdida en el arrendamiento*) se sitúa en 485 euros, y en el resto de las hipótesis es menor o incluso inexistente.

**Tabla 4** Supuestos de rebaja del 5% y 10% y diversos % de bonificación respecto a la renta anterior y resultado para persona propietaria (renta media de 736 euros/mes (promedio de la CAPV Itri 2023))

	Supuesto con bonificación actual	Supuesto con rebaja 5% y bonif. 40%	Supuesto con rebaja 10% y bonif. 50%	Supuesto con rebaja 5% y bonif. 60%	Supuesto con rebaja 10% y bonif. 70%
<b>Alquiler mensual</b>	<b>736</b>	<b>736</b>	<b>736</b>	<b>736</b>	<b>736</b>
<b>% Rebaja</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>
Alquiler mensual rebajado	736	699,2	662,4	699,2	662,4
Rendimiento anual	8.832	8390,4	7948,8	8390,4	7948,8
<b>% Bonificación</b>	<b>20%</b>	<b>40%</b>	<b>50%</b>	<b>60%</b>	<b>70%</b>
<b>Bonificación</b>	<b>1.766,4</b>	<b>3356,16</b>	<b>3974,4</b>	<b>5034,24</b>	<b>5564,16</b>
<b>Rto. Neto</b>	<b>7.065,6</b>	<b>5034,24</b>	<b>3974,4</b>	<b>3356,16</b>	<b>2384,64</b>
<b>Tipo impositivo</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
<b>Cuota</b>	<b>1.413,12</b>	<b>1006,85</b>	<b>794,88</b>	<b>671,23</b>	<b>476,93</b>
<b>Tipo impositivo</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>
<b>Cuota</b>	<b>1.625,09</b>	<b>1157,88</b>	<b>914,11</b>	<b>771,92</b>	<b>548,47</b>
<b>Tipo impositivo</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>
<b>Cuota</b>	<b>1.766,4</b>	<b>1258,56</b>	<b>993,6</b>	<b>839,04</b>	<b>596,16</b>
<b>Rebaja CON cuota 20%</b>	<b>0</b>	<b>-759,55</b>	<b>-971,52</b>	<b>-1095,17</b>	<b>-1289,47</b>
<b>Pérdida en el arrendamiento</b>	<b>0</b>	<b>-441,6</b>	<b>-883,2</b>	<b>-441,6</b>	<b>-883,2</b>
<b>Diferencia</b>	<b>0</b>	<b>317,95</b>	<b>88,32</b>	<b>653,57</b>	<b>406,27</b>
<b>Rebaja CON cuota 22%</b>	<b>0</b>	<b>-608,52</b>	<b>-852,29</b>	<b>-994,48</b>	<b>-1217,93</b>
<b>Pérdida en el arrendamiento</b>	<b>0</b>	<b>-441,6</b>	<b>-883,2</b>	<b>-441,6</b>	<b>-883,2</b>
<b>Diferencia</b>	<b>0</b>	<b>166,92</b>	<b>-30,91</b>	<b>552,88</b>	<b>334,73</b>
<b>Rebaja cuota 25%</b>	<b>0</b>	<b>-507,84</b>	<b>-772,8</b>	<b>-927,36</b>	<b>-1170,24</b>
<b>Pérdida en el arrendamiento</b>	<b>0</b>	<b>-441,6</b>	<b>-883,2</b>	<b>-441,6</b>	<b>-883,2</b>
<b>Beneficio/Perdida</b>	<b>0</b>	<b>66,24</b>	<b>-110,4</b>	<b>485,76</b>	<b>287,04</b>

Fuente: Elaboración Propia

Para niveles de renta de alquiler mensual más elevados (950 euros) que son habituales en las áreas metropolitanas de Donostia y de Bilbao, este modelo (rebaja del 5% con bonificación del 60-70%) permite una ganancia del entorno que se sitúa entre 600-700 euros para las personas propietarias.

**Si se elimina en las zonas tensionadas la actual bonificación del 20%, el beneficio de aplicar la rebaja del 5% se elevaría, incrementando el incentivo a aplicar esta reducción (en torno a los 350-450 euros adicionales para rentas de alquiler cercanas a los 740 euros).**

**Tabla 5** Supuestos de rebaja del 5% y 10% y diversos % de bonificación respecto a la renta anterior y resultado para una persona propietaria (renta de 950 euros/mes)

	Supuesto con bonificación actual	Supuesto con rebaja 5% y bonif. 40%	Supuesto con rebaja 10% y bonif. 50%	Supuesto con rebaja 5% y bonif. 60%	Supuesto con rebaja 10% y bonif. 70%
<b>Alquiler mensual</b>	950	950	950	950	950
<b>% Rebaja</b>	0%	5%	10%	5%	10%
<b>Alquiler mensual rebajado</b>	950	902,5	855	902,5	855
<b>Rendimiento anual</b>	11.400	10.830	10.260	10.830	10.260
<b>% Bonificación</b>	20%	40%	50%	60%	70%
<b>Bonificación</b>	2.280	4.332	5.130	6.498	7.182
<b>Rto. Neto</b>	9.120	6.498	5.130	4.332	3.078
<b>Tipo impositivo</b>	21%	21%	21%	21%	21%
<b>Cuota</b>	1.915,2	1.364,58	1.077,3	909,72	646,38
<b>Rebaja cuota</b>	0	-550,62	-837,9	-1.005,48	-1.268,82
<b>Pérdida en el arrendamiento</b>	0	-570	-1140	-570	-1140
<b>Diferencia</b>	0	<b>19,38</b>	<b>302,1</b>	<b>-435,48</b>	<b>-128,82</b>
<b>Tipo impositivo</b>	25%	25%	25%	25%	25%
<b>Cuota</b>	2280	1.624,5	1.282,5	1.083	769,5
<b>Rebaja cuota</b>	0	-655,5	-997,5	-1.197	-1.510,5
<b>Pérdida en el arrendamiento</b>	0	-570	-1140	-570	-1.140
<b>Diferencia</b>	0	<b>85,5</b>	<b>-142,5</b>	<b>627</b>	<b>370,5</b>

Fuente: Elaboración Propia



**Si se opta por aumentar aún más las bonificaciones** hasta alcanzar prácticamente una exención, del 100%, conforme a lo que plantea la Ley de Vivienda, **el beneficio para las personas propietarias que apliquen una reducción de la renta aumenta considerablemente, superando los 1.000 euros para una rebaja del 5% y una bonificación del 90%** El beneficio o incentivo podría alcanzar los **1.115,04 euros anuales**.

**Tabla 6** Supuestos de rebaja del 5% y 10% respecto a la renta anterior y un 90% de bonificación y resultado para la persona propietaria (renta media de 736 euros/mes (promedio de la CAPV Itri 2023))

	Supuesto con bonificación actual	Supuesto con rebaja 5% y bonif. 90%	Supuesto con rebaja 10% y bonif. 90%
<b>Alquiler mensual</b>	<b>736</b>	736	736
<b>% Rebaja</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>
Alquiler mensual rebajado	736	699,2	662,4
Rendimiento anual	8.832	8.390,4	7.948,8
<b>% Bonificación</b>	<b>20%</b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>
<b>Bonificación</b>	<b>1.766,4</b>	<b>7.551,36</b>	<b>7.153,92</b>
<b>Rto. Neto</b>	<b>7.065,6</b>	<b>839,04</b>	<b>794,88</b>
<b>Tipo impositivo</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
<b>Cuota</b>	<b>1.413,12</b>	<b>167,81</b>	<b>158,98</b>
<b>Tipo impositivo</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>
<b>Cuota</b>	<b>1.625,09</b>	<b>192,98</b>	<b>182,82</b>
<b>Tipo impositivo</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>
<b>Cuota</b>	<b>1.766,4</b>	<b>209,76</b>	<b>198,72</b>
<b>Rebaja CON cuota 20%</b>	<b>0</b>	<b>-1.598,59</b>	<b>-1.607,42</b>
<b>Pérdida en el arrendamiento</b>	<b>0</b>	<b>-441,6</b>	<b>-883,2</b>
<b>Diferencia</b>	<b>0</b>	<b>1.156,99</b>	<b>724,22</b>
<b>Rebaja CON cuota 22%</b>	<b>0</b>	<b>-1.573,42</b>	<b>-1.583,58</b>
<b>Pérdida en el arrendamiento</b>	<b>0</b>	<b>-441,6</b>	<b>-883,2</b>
<b>Diferencia</b>	<b>0</b>	<b>1.131,82</b>	<b>700,38</b>
<b>Rebaja cuota 25%</b>	<b>0</b>	<b>-1.556,64</b>	<b>-1.567,68</b>
<b>Pérdida en el arrendamiento</b>	<b>0</b>	<b>-441,6</b>	<b>-883,2</b>
<b>Beneficio/Perdida</b>	<b>0</b>	<b>1.115,04</b>	<b>684,48</b>

Fuente: Elaboración Propia

## A.2. Modelo de contención asociada a alquileres de referencia.

Otro modelo de contención se asocia a establecer una renta media de alquiler de referencia (o una batería de rentas desagregadas por ámbitos o zonas) que en caso de sobrepasarse no permitiría aplicar las bonificaciones fiscales propuestas.

Aunque la normativa estatal no prevé inicialmente incentivos fiscales asociados a los índices de referencia que prevé la ley, sería técnicamente posible plantear incrementos en las bonificaciones asociados a rebajas porcentuales sobre el alquiler de referencia de cada zona, municipio o barrio.

Como puede apreciarse en el siguiente cuadro, el resultado de la hipótesis que se plantea es, al fin y al cabo, semejante al analizado en las tablas anteriores. El beneficio para las personas propietarias no es significativo para rebajas respecto al alquiler de referencia superiores al 5%.

**Tabla 7** Supuestos de rebaja del 5% respecto a la renta anterior y un 90% de bonificación y resultado para la persona propietaria (renta de referencia 736 euros/mes (promedio de la CAPV Itri 2023))

	Supuesto con bonificación actual	supuesto con rebaja s/alquiler ref 5% y bonif. 50%	supuesto con rebaja s/alquiler ref 5% y bonif. 60%	supuesto con rebaja s/alquiler ref 5% y bonif. 70%
<b>Alquiler mensual</b>	<b>736</b>	<b>736</b>	<b>736</b>	<b>736</b>
<b>Rebaja renta</b>	<b>0</b>			
Alquiler anual	8.832,00	8.832,00	8.832,00	8.832,00
Alquiler de referencia 736 (-5%)	699	699	699	699
Rendimiento anual	8.388	8.388	8.388	8.388
% Bonificación	20%	50%	60%	70%
Bonificación	1.677,6	3.355,2	5.032,8	5.871,6
Rto. Neto	6.710,4	5.032,8	3.355,2	2.516,4
Tipo impositivo	20%	20%	20%	20%
Cuota	1.342,08	1.006,56	671,04	503,28
Rebaja cuota	0	335,52	671,04	838,8
Pérdida en el arrendamiento	0	444	444	444
Diferencia	0	-108,48	227,04	394,8

Fuente: Elaboración Propia

Adicionalmente, este **sistema asociado a fijar un alquiler de referencia plantea dificultades y efectos no deseados que se han analizado por diversos autores al evaluar el modelo de Cataluña y otros sistemas de contención de precios de alquiler en Europa:**

- La opción de situar una renta media como alquiler de referencia a través de un índice o indicador resulta compleja de gestionar, ya que debería plantearse mediante indicadores detallados de rentas de alquiler desagregadas por barrios y zonas.
- Además, estos indicadores de referencia detallados por municipios y barrios deberían también tener en cuenta las características específicas de las viviendas, lo que dificultaría considerablemente la gestión de la bonificación. En caso contrario, pudiera suceder que se incrementara el precio de alquiler en algunos barrios en los que el precio medio es inferior a la media de la ciudad, como ya ha sucedido en experiencias similares en ciudades europeas.



### A.3. Otras alternativas complementarias con los modelos anteriores

A partir de un modelo general de incremento de las bonificaciones a cambio de la reducción de la renta, se puede plantear, complementariamente, incrementar **el porcentaje de bonificación para determinadas casuísticas alineadas con la política de vivienda vasca**. Esta opción sería complementaria con la bonificación del 60 o 70%, de forma que pudiera incrementarse 10 o 15 puntos porcentuales en determinados casos:

- **Bonificación incrementada para viviendas rehabilitadas en alquiler.** Viviendas en alquiler que obtienen una bonificación superior si optan por rehabilitar la vivienda.
- **Bonificación incrementada para las viviendas acogidas a Bizigune o ASAP**
- **Bonificación incrementada para circunstancias específicas del arrendatario,** jóvenes, minusválidos, por ejemplo, para la aplicación de la bonificación incrementada, lo que facilita el acceso a la vivienda de los colectivos con mayores dificultades, y/o que estuvieran inscritos/as en Etxebide.

**Una opción, más radical, también complementaria con las anteriores, sería eliminar la bonificación del 20% en las zonas tensionadas para las personas propietarias que no quieran reducir el precio de la vivienda en alquiler.** Con ello, al efecto o incentivo económico del incremento de la bonificación analizado en los cuadros más arriba debería añadirse la pérdida del 20% actual si se decide no reducir la renta de alquiler.

A estos efectos, y por un principio de seguridad jurídica, lo más adecuado sería redactar una disposición transitoria que permita la continuación de la bonificación del 20% hasta la terminación del contrato y sus prórrogas. Hay que recordar que en las zonas tensionadas el inquilino podrá solicitar hasta tres prórrogas, con mantenimiento de la renta y actualizaciones conforme al IPC. En caso de que ambas partes pactaran una rebaja del 5%, el arrendador podría acogerse a bonificaciones mayores.

**En todo caso, resulta especialmente interesante constatar que cualquiera de estas opciones tratadas más arriba, no inciden positivamente en la progresividad fiscal al apenas variar el tipo impositivo aplicado a la base del ahorro, a diferencia de lo que sucede en la base general.**

Así, por ejemplo, simplemente planteado eliminar la bonificación vigente desde el 20% al 0% se puede apreciar que esta modificación supone 370 euros anuales que dejaría de bonificarse la persona propietaria y que esta cantidad no varía según la base imponible. Es decir, afecta en la misma cuantía independientemente del nivel de ingresos.

	% Bonificación		Base liquidable
Rendimientos brutos trabajo			18.000,00
Rendimiento capital inmobiliario			8.832,00
Retenciones	8,00%		1.440,00
Seguridad social	6,35%		1.143,00

Resultado: cuota a ingresar según % de bonificación  
Modelo actual

	20%	0%	Δ cuota
Bonificación			
Cuota	1.492,89	1.863,83	24,85%
Diferencia entre cuotas			-370,94

	%	Base liquidable
Rendimientos brutos trabajo		<b>30.000,00</b>
Rendimiento capital inmobiliario		8.832,00
Retenciones	15,00%	4.500,00
Seguridad social	6,35%	1.905,00

Resultado: cuota a ingresar según % de bonificación  
Modelo actual

Bonificación	20%	0%	Δ cuota
Cuota	1.425,38	1.796,32	26,02%
Diferencia entre cuotas			<b>-370,94</b>

	%	Base liquidable
Rendimientos brutos trabajo		<b>44.000,00</b>
Rendimiento capital inmobiliario		8.832,00
Retenciones	19,00%	8.360,00
Seguridad social	6,35%	2.794,00

Resultado: cuota a ingresar según % de bonificación  
Modelo actual

Bonificación	20%	0%	Δ cuota
Cuota	1.739,28	2.110,22	21,33%
Diferencia entre cuotas			<b>-370,94</b>



## B.2. Rendimientos de trabajo 30.000 euros

			%		Base liquidable			
Rendimientos brutos trabajo								<b>30.000,00</b>
Rendimiento capital inmobiliario								8.832,00
Retenciones			15,00%					4.500,00
Seguridad social			6,35%					1.905,00
Resultado: cuota a ingresar según % de bonificación Modelo nuevo: tributación en la base general								
Bonificación	0%	Δ cuota	20%	Δ cuota	50%	Δ cuota	90%	Δ cuota
Cuota	2.599,93	82,40%	2.031,39	42,52%	1.203,08	-15,60%	213,90	-84,99%
Diferencia respecto al modelo vigente		<b>-1.174,55</b>		<b>-606,01</b>		<b>222,30</b>		<b>1.211,48</b>

**Diferencia (Incentivo): 1.211,48 euros de Incremento de la Bonificación - Perdida por rebaja del 5% (441 euros anuales) = 770,48 euros**

## B.3. Rendimientos de trabajo 44.000 euros

			%		Base liquidable			
Rendimientos brutos trabajo								<b>44.000,00</b>
Rendimiento capital inmobiliario								8.832,00
Retenciones			19,00%					8.360,00
Seguridad social			6,35%					2.794,00
Resultado: cuota a ingresar según % de bonificación Modelo nuevo: tributación en la base general								
Bonificación	0%	Δ cuota	20%	Δ cuota	50%	Δ cuota	90%	Δ cuota
Cuota	3.371,70	93,86%	2.753,46	58,31%	1.826,10	4,99%	589,62	-66,10%
Diferencia respecto al modelo vigente		<b>-1.632,42</b>		<b>-1.014,18</b>		<b>-86,82</b>		<b>1.149,66</b>

**Diferencia (Incentivo): 1.149,66 euros de Incremento de la Bonificación- Perdida por rebaja del 5% (441 euros anuales) = 708,66 euros**

Si se optara por este cambio de modelo, podría plantearse situar la bonificación general para las personas propietarias que no moderan su renta en un 20%, de forma que se incentivara con el 90% a las que reducen el 5% la renta como plantea la nueva ley de vivienda.

En este caso, la magnitud del incentivo prácticamente se duplica, como se detalla en el siguiente cuadro, donde se aprecia que alcanza 1.180 euros en las declaraciones con ingresos de rentas de trabajo de 18.000 euros, 1.376 euros en las declaraciones con ingresos de rentas de trabajo de 30.000 euros y hasta 1.700 euros en el caso de un nivel de renta de trabajo de 44.000 euros anuales.

### Hipótesis final propuesta

Incentivo para la rebaja del 5% en la renta de alquiler (Desde el 20% de bonificación hasta el 90%)

Renta de trabajo	Bonificación sobre base general		Ahorro Bonificación	Reducción renta alquiler	Incentivo
	20%	90%			
18.000,00	1.858,33	237,25	1.621,08	441,00	<b>1.180,08</b>
30.000,00	2.031,39	213,90	1.817,49	441,00	<b>1.376,49</b>
44.000,00	2.753,46	589,62	2.163,84	441,00	<b>1.722,84</b>



# 06. Conclusiones

1. Si se mantiene el modelo fiscal vigente, los efectos de un incremento de la bonificación vigente (20%) difícilmente compensarán al arrendatario de la pérdida de ingresos consecuencia de la rebaja del alquiler, salvo que se establezcan porcentajes para la misma muy elevados y la reducción sea muy moderada (en torno al 5%)
2. En el supuesto de una rebaja del 5% de la renta de alquiler (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), que sea compensada con una bonificación superior al 60% o superior, el beneficio para las personas propietarias comenzaría a ser significativo, superando la cota de 500 euros anuales, pero quizás insuficiente en muchos casos para optar por esta rebaja del precio del alquiler.
3. En todo caso, si se trata de alinear este incentivo con las políticas vasca de vivienda podría ser de interés plantear un incremento adicional hasta el 80 o 90% de bonificación en casos como, en el de las viviendas rehabilitadas para su puesta en oferta en alquiler, las viviendas acogidas a Bizigune o ASAP o para que se alquile a colectivos con especiales dificultades y/o inscritos en Etxebide.
4. La opción de fijar una renta media de alquiler de referencia vuelve a situar el debate en el nivel del porcentaje de rebaja que se requeriría sobre la misma y el beneficio fiscal en términos de incremento de la bonificación. Una vez más, la rebaja respecto al alquiler de referencia debería ser muy moderada y la bonificación superar el 60-70% para que fuera incentivadora para las personas propietarias.
5. Adicionalmente, este sistema asociado a fijar un alquiler de referencia plantea dificultades y efectos no deseados según la experiencia en otros Estados y regiones:
  - El modelo es complejo, dado que requiere de afinar notablemente en el precio del indicador de referencia desagregado por municipios y barrios. Además, debería diferenciar el estado, accesibilidad y la calidad de la vivienda.
  - En caso contrario, pudiera suceder que se incrementara el precio de alquiler en los contratos que tienen actualmente un precio inferior dentro de una zona a ese alquiler de referencia, por su estado o características.



6. Por otra parte, la eliminación de la bonificación del 20%, al incidir en la base liquidable del ahorro, supone un perjuicio económico mayor para los contribuyentes con ingresos de trabajo más bajos.
7. La propuesta que generaría un incentivo significativo para las personas propietarias que redujeran la renta de alquiler pasaría por adoptar el modelo estatal que e integrar el rendimiento en la base general y tributar con el tipo efectivo. Este cambio supone:
  - Un incremento de la tributación para las personas propietarias que en las zonas tensionadas no tomen parte en las medidas de contención de rentas que se planteen, al aumentar el tipo impositivo respecto al 20 o 25% por el que se estaban tributando, hasta el tipo efectivo que tributan en la base general.
  - Este modelo es más progresivo dado que el diferencial en el tipo en función del nivel de ingresos es mayor que el rango actualmente vigente en Euskadi (20-25%). Es decir, tributan una cuantía significativamente mayor las personas propietarias con mayores ingresos.
  - Permitiría que el incentivo ante el incremento de la bonificación para las personas propietarias que moderaran la renta en las zonas tensionadas fuera superior, especialmente entre las personas propietarias con mayores ingresos.
  - De este modo, podría plantearse situar la bonificación general para las personas propietarias que no moderan su renta en un 20%, de forma que se incentivara hasta el 90% a las que reducen el 5% la renta como plantea la nueva ley de vivienda. En este caso, la magnitud del incentivo prácticamente se duplica, alcanzando 1.180 euros en las declaraciones con ingresos de rentas de trabajo de 18.000 euros, 1.376 euros en las declaraciones con ingresos de rentas de trabajo de 30.000 euros y hasta 1.700 euros en el caso de un nivel de renta de trabajo de 44.000 euros anuales.
  - Desde un principio de prudencia, habría que estar vigilantes al posible efecto negativo sobre la oferta de vivienda que puede darse entre las personas propietarias que opten por no participar de estas medidas, y puedan plantearse vender sus viviendas o dejarlas vacías ante el empeoramiento de las condiciones tributarias, que también puede verse influido por el efecto de la implantación de las modificaciones establecidas por la L.A.U en las zonas declaradas como tensionadas.
  - En este sentido, la puesta en marcha de otros instrumentos de política de vivienda como fundamentalmente el apostar por una inversión sólida y permanente en la edificación de vivienda protegida en alquiler y la movilización de la vivienda deshabitada a través del programa Bizigune permitiría encuadrar estas medidas de contención, de forma coherente a lo que plantea el Pacto Social por la Vivienda a 2032.



ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY



**Bonificación rentas  
de alquiler IRPF  
2023**

