



Consejo General de los
Colegios Oficiales de Agentes
de la Propiedad Inmobiliaria
de España



Princesa, 25 – 6ª – 2 28008 Madrid
Tlf. 91 559 79 04 – 91 547 07 41
E-mail: cjcoapi@consejocoapis.org
www.consejocoapis.org

DESTACADOS SOBRE LA REFORMA DE LA LAU

(R.D.LEY 21/2018 DE 14 DE DICIEMBRE).-

1. **DURACION.-** Ampliación de plazos mínimos y duración de las prórrogas:
 - a. Se amplían los plazos de los contratos de arrendamiento a 5 años si el arrendador es persona física o 7 si es persona jurídica.
 - b. En cuanto a las prórrogas al finalizar el contrato pasan a ser de 3 años.

2. **GASTOS DE GESTIÓN Y FORMALIZACIÓN.-** Tratándose de arrendador persona jurídica los gastos por tales conceptos correrán a su cargo, salvo que se trate de gastos propiciados por iniciativa directa del arrendatario. *En principio interpretamos que los honorarios de mediación o intermediación no están incluidos en dichos conceptos.*

3. **GARANTÍAS.-** Además de la fianza no podrán exigirse en concepto de garantía importes adicionales superiores a dos mensualidades de renta, salvo que se trate de contratos de larga duración (con pacto de duración superior a 5 o 7 años, según el caso). *Parece que hay que, según la norma, se trata de garantías que suponen un desembolso lo que no excluye al fiador solidario u otras de tipo personal.*

4. **IMPUESTOS.-** Afectan al ITPAJD y al IBI.
 - a. Exención del ITP y AJD en los arrendamientos para uso estable y permanente a que se refiere el art. 2 de la LAU.
 - b. No se podrá repercutir el IBI, en los términos previstos en el art. 63 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, al arrendatario en el alquiler residencial de renta limitada en virtud de norma jurídica.
 - c. Posible recargo del 50% en la cuota líquida del IBI en inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente.
 - d. Los Ayuntamientos podrán bonificar hasta en el 95% las cuotas del IBI cuando se trate de viviendas en alquiler a precio limitado.

5. **OTRAS:**
 - a. Delimitación del alquiler turístico.
 - b. Medidas para la adopción de acuerdos en los edificios en propiedad horizontal (tres quintas partes de los propietarios podrán limitar o condicionar el alquiler turístico dentro del edificio). Y de fomento de la accesibilidad universal en los edificios.
 - c. Modificación de la ley procesal en protección de los hogares vulnerables.
 - d. De cara al futuro se trabaja en:
 - i. Medidas para promover la oferta de vivienda en alquiler



*Consejo General de los
Colegios Oficiales de Agentes
de la Propiedad Inmobiliaria
de España*



*Princesa, 25 – 6ª – 2 28008 Madrid
Tlf. 91 559 79 04 – 91 547 07 41
E-mail: cjcoapi@consejocoapis.org
www.consejocoapis.org*

- ii. Nuevo RD Ley sobre medidas administrativas y procesales de seguridad jurídica territorial y urbanística.
 - iii. Ley estatal de Vivienda.
 - iv. Promoción de la iniciativa privada para construir y rehabilitar vivienda social.
 - v. Plan de 20.000 viviendas para los próximos años.
-