

Índice

1. Las claves de la nueva Ley de Vivienda.
2. ¿Cómo se contabiliza el impuesto especial sobre los envases de plástico no reutilizables?
3. Las sociedades se podrán constituir por medios digitales.

1.- Las claves de la nueva Ley de Vivienda

En el BOE del día 25 de mayo, se ha publicado la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (Ley de Vivienda), que entre otras medidas importantes, elimina el IPC como mecanismo de revisión de la actualización anual de la renta, establece un control de los alquileres en las zonas que se declaren tensionadas, además de modificaciones en la regulación del procedimiento de desahucio, el de ejecución hipotecaria y la subasta de bienes en situaciones de vulnerabilidad.

Queremos informales de que en el BOE del día 25 de mayo, se ha publicado la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (Ley de Vivienda), y con efectos desde el pasado **26 de mayo de 2023**.

La nueva normativa introduce importantes novedades en el sector inmobiliario, destacando eliminación del IPC como mecanismo de revisión de la actualización anual de la renta. Además trae el control de los alquileres en las zonas que se declaren tensionadas y la reducción de la declaración de gran tenedor.

La nueva Ley de vivienda también regula los desahucios, las ayudas al acceso a la vivienda, la creación de un parque público vivienda asequible, los inmuebles vacíos o la limitación de los precios del alquiler, entre otras cuestiones.

A continuación veremos de forma resumida las claves principales que incorpora la nueva Ley de Vivienda.

1. Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda

Actualmente, se encuentra en vigor, y hasta el 31 de diciembre de 2023, la renovación de los contratos de alquiler que no puede superar el 2% de incremento (de acuerdo con el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, 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). Esta medida, que inicialmente solo iba a estar en vigor hasta el 30 de junio de 2022, se prorrogó posteriormente hasta el 31 de diciembre de 2023

Pues bien, la nueva Ley de Vivienda establece lo siguiente:

- Durante **el 2023**: En los contratos sujetos a la LAU cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre el 31 de marzo de 2022 y el 31 de diciembre de 2023, el arrendatario podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización. Máximo del 2%.
- Durante **el 2024**; en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que proceda actualizar la renta (entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024), el incremento no podrá superar el 3% en el caso de grandes tenedores (personas físicas o jurídicas titulares de más de 10 inmuebles de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros).

En los supuestos en los que el arrendador no fuera un gran tenedor, el incremento será el pactado entre las partes y, en defecto de pacto, no podrá ser más del 3%.

Asimismo, se habilita al Instituto Nacional de Estadística (INE) a definir, antes del 31 de diciembre de 2024, un nuevo índice de referencia que se aplicará, en lugar del IPC. Esto **supondrá el fin del IPC como referencia para los contratos de alquiler.**

Estas medidas, afectarán a las actualizaciones de renta de todos los contratos de arrendamiento de vivienda, con independencia de que las viviendas estén situadas o no en una zona de mercado residencial tensionado.

2. Declaración de zona tensionada de alquiler

Las autoridades competentes en vivienda, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos, podrán declarar zonas de mercado de alquiler tensionado si se cumple uno de estos dos requisitos:

- 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 30% de los ingresos medios de los hogares
- Que el precio de compra o de alquiler de la vivienda haya aumentado en esa zona, en los últimos 5 años, al menos 3 puntos por encima del IPC autonómico correspondiente.

El cumplimiento de cualquiera de las condiciones previstas no conllevará que la zona afectada sea considerada automáticamente zona de mercado residencial tensionado sino que será necesario que la administración competente lo declare expresamente. La vigencia inicial de la declaración será de 3 años, pudiendo prorrogarse anualmente.

La declaración de una zona de mercado residencial tensionado **permitirá modificar el régimen de prórrogas de los contratos** de arrendamientos de viviendas, al establecer que una vez finalizado el período de prórroga obligatoria o de prórroga tácita, el arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria por plazos anuales, con un máximo de 3 años, durante la cual se seguirán aplicando las mismas condiciones del contrato en vigor.

El arrendador, sea o no gran tenedor, estará obligado a aceptar la prórroga salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes o el arrendador haya comunicado en los plazos legales la necesidad de ocupar la vivienda arrendada 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; o se suscriba un nuevo contrato con las limitaciones de renta .

Si se firman nuevos contratos las implicaciones serán distintas en función de si el arrendador es un gran tenedor o no es un gran tenedor.

Si el **arrendador no es un gran tenedor**, la renta no podrá exceder la del contrato anterior, una vez aplicada la cláusula de actualización anual, salvo determinados supuestos en los que podrá incrementarse en un máximo del 10%. Asimismo, no se podrá repercutir al arrendatario cuotas o gastos que no estuvieren previstos en el contrato anterior.

Si el **arrendador es un gran tenedor** la renta del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia que se publique en un futuro. Esta regulación se aplicará a los contratos que se formalicen a partir de la entrada en vigor del Proyecto de Ley, una vez esté aprobado el sistema de índices.

Atención. Se introduce en la Ley estatal una definición de carácter general del concepto de "gran tenedor", como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m², también de uso residencial, excluyendo en ambos casos garajes y trasteros. No obstante, la nueva Ley permite expresamente que, en las zonas de mercado residencial tensionado, las comunidades autónomas puedan disminuir el umbral a 5 o más inmuebles.

3. El propietario pagará los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato

La nueva Ley establece que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador/propietario del inmueble (se modifica el artículo 20.1 de la LAU).

4. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de viviendas

Sin perjuicio de los principios y requerimientos contenidos en la normativa autonómica de aplicación y con carácter mínimo, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, la siguiente información, en formato accesible y en soporte duradero, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra:

- Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.
- Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en éste incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.
- Características esenciales de la vivienda y del edificio, entre ellas:
 1. Certificado o cédula de habitabilidad.
 2. Acreditación de la superficie útil y construida de la vivienda, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes, y sin que pueda en ningún caso computarse a estos efectos las superficies de la vivienda con altura inferior a la exigida en la normativa reguladora.
 3. Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.
 4. Servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes.
 5. Certificado de eficiencia energética de la vivienda.
 6. Condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio.
 7. Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.
- Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.
- En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.

- En caso de edificios que cuenten oficialmente con protección arquitectónica por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, se aportará información sobre el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación.
- Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.

Además, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda podrá requerir información acerca de la detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud.

Cuando la vivienda que vaya a ser objeto de arrendamiento como vivienda habitual se encuentre ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, el propietario y, en su caso, la persona que intervenga en la intermediación en la operación deberá indicar tal circunstancia e informar, con anterioridad a la formalización del arrendamiento, y en todo caso en el documento del contrato, de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.

5. Desahucios y ejecuciones hipotecarias

Se contemplan mejoras en el procedimiento de desahucio que pueda afectar a la vivienda habitual de hogares vulnerables para garantizar una comunicación efectiva y rápida entre el órgano judicial y los servicios sociales a través de un requerimiento para que estos evalúen la situación y, en su caso, atiendan rápidamente a las personas en situación de vulnerabilidad económica y/o social.

Se asegura que los **Servicios Sociales** puedan ofrecer soluciones habitacionales a los afectados, evitando situaciones de desamparo como consecuencia del desalojo. Mientras estas soluciones se producen, **se incrementan los plazos de suspensión de los lanzamientos en estas situaciones de vulnerabilidad**, de 1 a 2 meses cuando el propietario es persona física, y de 3 a 4 cuando es persona jurídica. Además, se introducen en el procedimiento criterios objetivos para definir las situaciones de vulnerabilidad económica.

Cuando el demandante tenga la condición de gran tenedor y la demanda de desahucio afecte a personas en situación de vulnerabilidad, deberá acreditarse la aplicación de un **procedimiento de conciliación o intermediación**.

La ley permite, **a partir del 30 de junio de 2023**, la reanudación de los procedimientos de desahucio y lanzamiento suspendidos de conformidad con los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Ahora bien, cuando la parte actora sea un gran tenedor de vivienda, esta reanudación sólo será posible -previa petición expresa del demandante- en la medida en que se acredite que se ha celebrado el procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. La acreditación debe realizarse de conformidad con las formalidades establecidas en la ley.

2.- ¿Cómo se contabiliza el impuesto especial sobre los envases de plástico no reutilizables?

El Instituto de Contabilidad y Auditorías de Cuentas (ICAC) se ha pronunciado sobre el tratamiento contable del impuesto especial sobre los envases de plástico no reutilizables.

Le recordamos que La Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, reguló la creación de un impuesto cuyo objetivo es fomentar la prevención de la generación de residuos de envases de plástico no reutilizables, así como el reciclado de los residuos plásticos, y poder contribuir de esta manera a la circularidad de este material. Este impuesto entró en vigor el 1 de enero de 2023.

Se trata de un tributo de naturaleza indirecta que recae sobre la utilización, en el territorio de aplicación del impuesto, de envases no reutilizables que contengan plástico, tanto si se presentan vacíos, como si se presentan conteniendo, protegiendo, manipulando, distribuyendo y presentando mercancías.

Dado el uso tan generalizado de esta clase de envases, el nuevo impuesto afecta a prácticamente toda la economía a diferencia de otros impuestos especiales que se circunscriben a sectores específicos.

Hecho imponible

El hecho imponible del impuesto es el siguiente:

- Están sujetas al impuesto la fabricación, la importación o la adquisición intracomunitaria de los productos que forman parte del ámbito objetivo del impuesto.

- También está sujeta al impuesto la introducción irregular en el territorio de aplicación del impuesto de los productos que forman parte del ámbito objetivo del impuesto.

Se entenderá que se ha producido una introducción irregular de dichos productos en el territorio de aplicación del impuesto en el supuesto de que quien los posea, comercialice, transporte o utilice, no acredite haber realizado su fabricación, importación o adquisición intracomunitaria, o cuando no justifique que los productos han sido objeto de adquisición en el territorio español.

Contribuyentes

El contribuyente de este impuesto son las personas físicas o jurídicas y las entidades (incluidas en el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria) que fabriquen, importen o adquieran intracomunitariamente envases no reutilizables que contengan plásticos, productos plásticos semielaborados destinados a la obtención de los envases y productos que contengan plásticos destinados a permitir el cierre, la comercialización o la presentación de envases no reutilizables.

Tratamiento contable

En lo que respecta al tratamiento contable de este impuesto, la consulta nº 1 emitida por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) y publicada en el Boletín nº 133, dispone lo siguiente:

- Teniendo en cuenta el contenido de las Normas de Registro y de Valoración (NRV) 12ª. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) y otros Impuestos indirectos y 10ª. Existencias (segunda parte del PGC, Real Decreto 1514/2007), en la medida en que, de acuerdo con la norma tributaria, la empresa adquirente del plástico no tenga derecho a la deducción del impuesto, se contabilizará en el momento de su devengo y formará parte del precio de adquisición del bien o servicio que lo genera.
- Por otra parte, el impuesto no formará parte de los ingresos de la empresa que lo repercute.
- En caso de que el impuesto no fuera abonado inmediatamente en el momento de la adquisición intracomunitaria o importación, o bien en el momento de la primera venta tras la fabricación, el pasivo que se origine al contribuyente se podrá reflejar en una subdivisión de la cuenta 475. Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales.

Por último, recordar que a estos efectos, todos los fabricantes contribuyentes por este impuesto especial están obligados a la llevanza de la contabilidad de los productos objeto del impuesto de forma telemática a través de la Sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), con el suministro electrónico de los asientos contables dentro del mes

siguiente al periodo de liquidación al que se refiera (a estos efectos el mes de agosto se considera inhábil).

Por su parte, los adquirentes intracomunitarios de productos objeto del impuesto que estén obligados a inscribirse en el registro territorial deben llevar un libro registro de existencias de forma telemática a través de la Sede electrónica de la AEAT dentro del mes siguiente al periodo de liquidación al que se refiera (el mes de agosto se considera inhábil) excepto en aquellos periodos de liquidación en los que no resulte cuota a ingresar.

3.- Las sociedades se podrán constituir por medios digitales.

Se ha aprobado la Ley 11/2023 que incorpora la “Directiva de digitalización de sociedades”, y lo hace previendo la posibilidad de realizar el procedimiento de constitución de modo íntegramente online para las sociedades de responsabilidad limitada (salvo cuando las aportaciones de los socios sean no dinerarias), así como las posteriores modificaciones, y el registro de sucursales, por parte de solicitantes que sean ciudadanos de la UE.

En el BOE del día 9 de mayo, y con entrada en vigor con carácter general el día 10 de mayo de 2023, se ha aprobado la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos" que traspone varias directivas de la Unión Europea, algunas de varios años de antigüedad que llevaban bastante retraso en su aplicación.

La Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 es la que afecta a la transformación digital y a la digitalización del proceso de constitución de las empresas.

Modificación de la Ley de Sociedades de Capital: digitalización del proceso de constitución de las empresas

La Ley 11/2023 la traspone modificando la Ley de Sociedades de capital mediante la incorporación de varios preceptos y con la finalidad digitalizar el procedimiento a un nivel que quepa la posibilidad de constituir las sociedades de forma totalmente digital y en línea, así como de sus actos posteriores, incluso la apertura de una sucursal del negocio en otro Estado miembro.

La norma europea es verdaderamente "básica", no legislando en cuanto al sistema o métodos a utilizar, debiendo crear cada Estado miembro la estructura jurídica y administrativa necesaria para que la creación online de empresas sea totalmente posible.

En primer lugar, se reconoce la posibilidad de crear las sociedades de capital de forma online, sin exclusión de otros métodos legalmente reconocidos. Excluye de la constitución online las sociedades en las que los socios realicen aportaciones no dinerarias al capital. Del mismo modo la norma reconoce que en el caso de las sociedades limitadas, los otorgantes podrán utilizar en la escritura pública notarial el modelo de constitución con estatutos tipo, cuyo contenido se determinará reglamentariamente.

La norma regula la constitución íntegramente en línea de las sociedades de responsabilidad limitada

En la sede electrónica del Ministerio de Industria existirán un modelo de escritura pública y estatutos estandarizados-siguiendo sujeta su otorgación e inscripción a la normativa notarial, por supuesto-. Las aportaciones dinerarias en las sociedades de creación digital deberán realizarse a través de un instrumento europeo de pago electrónico pudiendo el notario cerciorarse de la realidad de las mismas- excepto si los fundadores manifiestan en la escritura responder solidariamente frente a la sociedad y los acreedores sociales de este extremo-. Por último, aunque la creación sea electrónica, la escritura pública debe inscribirse en el registro del domicilio social de la nueva sociedad atendiendo a los plazos fijados por la ley.

Todo el procedimiento puede realizarse sin necesidad de que los fundadores comparezcan presencialmente ante notario, excepto en el caso de lo establecido por el artículo 40 quinquies de la Ley de Sociedades de Capital (por razones de interés público y en orden a evitar cualquier falsificación de identidad, el notario podrá, a los efectos de comprobar la identidad exacta del fundador, requerir la comparecencia física del interesado por una sola vez; (ii) del mismo modo dicha comparecencia física podrá ser exigida por el notario en orden a la completa comprobación de la capacidad del otorgante y, en su caso, sus efectivos poderes de representación).