

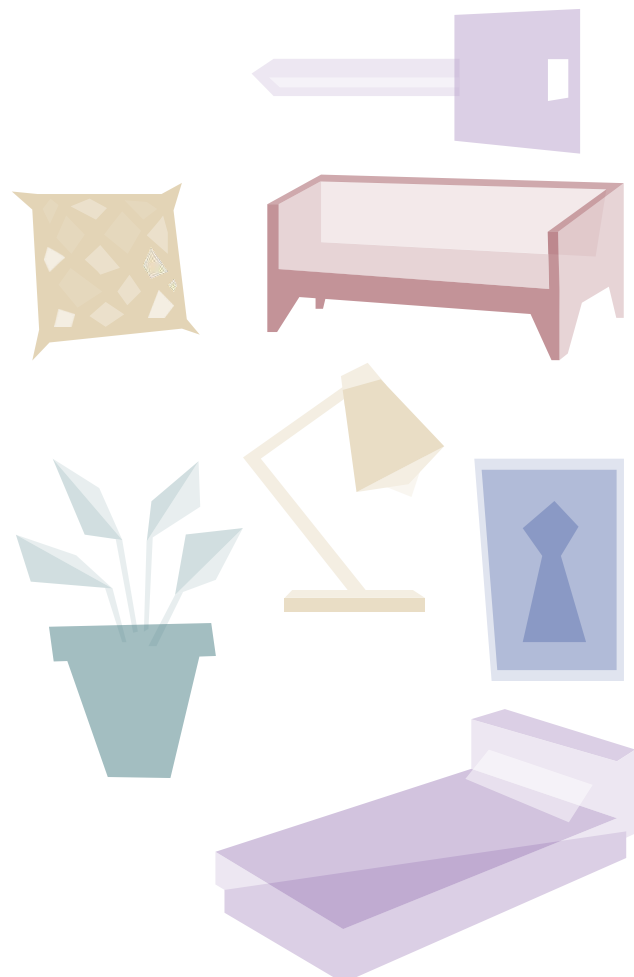
Aportaciones de Provienda y Hogar Sí al proceso de consulta sobre el Anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda

Noviembre 2021



Índice

1. Valoración y aportaciones al Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda.
2. Anexo I: Aportaciones a la Ley de Función Social de la Vivienda.
3. Anexo II: Captación de fondos por entidades sin ánimo de lucro a través de préstamos remunerados con particulares.



1. Valoración y aportaciones al Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda



INTRODUCCIÓN

El presente documento recoge algunas de las **valoraciones de la norma con respecto a la propuesta inicial que Hogar Sí y Provivienda** enviaron conjuntamente en el anterior proceso de consulta pública sobre el Anteproyecto de Ley.

Para comenzar, desde ambas organizaciones manifestamos que **valoramos muy positivamente la iniciativa de la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, que establece un marco de trabajo general y homogéneo en el avance de la garantía de un hogar adecuado, así como en el establecimiento y producción de políticas de vivienda.** Esta norma articula una estructura general de las políticas de vivienda que marca unos contenidos mínimos para el desarrollo posterior de las actuaciones autonómicas, desde las propias competencias concretas de la AGE en esta materia.

Dicho documento plantea de forma **programática en su preámbulo cuestiones clave a la hora de generar una política de vivienda asequible inclusiva**, es decir, una política de vivienda que esté orientada a **evitar discriminaciones, que mejore la transparencia y que ponga el foco en la reversión de las desigualdades estructurales, así como en la prevención o solución de la exclusión residencial.** No obstante, cuando entramos en materia en el propio objeto y desarrollo de la norma, la concreción del grado de impacto de esta política de vivienda inclusiva que se adelanta en el preámbulo es mucho menor de lo esperable. A modo de ejemplo, es especialmente llamativo que las referencias al sinhogarismo se reducen prácticamente a una mención relativamente vaga en el artículo 14 de la ley.

Como puntos positivos, destacamos la **importancia que se le da al Tercer Sector en la colaboración para la generación de vivienda asequible y la gestión de la vivienda social, articulando su papel como clave tanto en el seguimiento de políticas como en la provisión de vivienda asequible**, integrando así el sector del no lucro o lucro limitado en la aportación de soluciones y avanzando en el modelo de Housing Associations europeo. Asimismo, **la conceptualización de diferentes tipos de vivienda sometida a régimen especial** (vivienda social / Vivienda protegida a precio limitado / Vivienda asequible incentivada), flexibiliza las opciones para la provisión de vivienda según diferentes estrategias, que puede mejorar el aporte de soluciones a la exclusión residencial. Por su parte, el establecimiento de las **políticas de vivienda como un “servicio de interés general”**, resulta fundamental de cara a considerar esta un elemento clave de la cohesión económica y social, avanzando en la idea de la vivienda como quinto pilar del Estado del Bienestar.

Por el contrario, como puntos de mejora, esta norma **apenas incorpora de forma explícita actuaciones integrales vinculadas con la erradicación del sinhogarismo o con la prevención de la exclusión residencial**, sino que estas cuestiones aparecen vagamente en el texto. En este sentido, las vinculaciones entre Servicios Sociales y vivienda deberían concretarse en mayor grado a lo que incorpora esta ley, ya que circunscribe dicha

coordinación a la paralización de los procesos judiciales en el caso de desahucio de personas en situación de especial vulnerabilidad. Por su parte, si bien la generación de un mecanismo de **limitación de rentas con respecto a los mercados de alquiler tensionados es un avance que permite actuar sobre el corto plazo en los problemas de asequibilidad**, generando una suerte de “cortafuegos” temporal en el proceso de la ampliación del parque de vivienda asequible, el procedimiento que se presenta es **indeterminado, poco transparente y, en cierto modo, burocrático**: la poca concreción de estas cuestiones puede derivar en problemas de inseguridad jurídica que afecten a la puesta en marcha de la medida así como a su propia efectividad en el corto plazo. Por último, aunque valoramos muy positivamente la incorporación del **Tercer Sector como actor clave en la provisión de vivienda asequible, no acaban de concretarse los mecanismos por los cuales se incentive la participación del sector sin ánimo de lucro en la política de vivienda**, más allá de la bonificación del 70% del IRPF cuando la arrendataria sea una entidad sin ánimo de lucro. En este sentido, nos remitimos a las propuestas de mejora de la fiscalidad incluídas en el **Anexo I: Propuestas relacionadas con fomento de la fiscalidad para el alquiler social y el alquiler asequible (pp.11)**

Este documento recoge algunas de las valoraciones de la norma con respecto a la propuesta inicial que Hogar Sí y Provivienda enviaron conjuntamente en el anterior proceso de consulta pública sobre el Anteproyecto de Ley.

PREÁMBULO

Se valora positivamente que el Preámbulo del anteproyecto reconoce la vivienda como un Derecho Constitucional y como un Derecho Humano, además de considerar que su disfrute incide en otros derechos como la integridad física y moral, la intimidad, la protección de la salud y un medio ambiente adecuado, libre desarrollo de la personalidad en la sociedad.

Asimismo, dicho preámbulo menciona algunos textos clave como la Agenda 2030, la Agenda Urbana, el Pilar Europeo de Derechos Sociales junto con la Carta Social Europea, así como una de las últimas resoluciones del Parlamento Europeo en materia de vivienda que contiene un amplio capítulo dedicado al sinhogarismo.

Sin embargo, se echa en falta la incorporación como elemento que articule la política de vivienda, tanto las recomendaciones como los dictámenes del Comité DESC en el marco de su protocolo facultativo, si bien se hace mención a la Declaración Universal de los Derechos Humanos y al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Por su parte, entendemos que es altamente positivo que el Preámbulo mencione específicamente **la implicación del tercer sector junto a otros agentes en la búsqueda de soluciones de los problemas de oferta de vivienda**.

TÍTULO I

Objeto y principios rectores

Se valora muy positivamente que la Ley proclame **que es objeto de la misma garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada, así como su disfrute**. Tal afirmación se recoge en el artículo 1 mientras que el artículo 2 alude a los mecanismos para hacer efectivo este derecho. Ahora bien, a pesar de la citada mención, **el texto no articula un compromiso claro con la erradicación del sinhogarismo** ya que dedica su artículo 14 a las situaciones de especial vulnerabilidad.

En dicho artículo menciona que *“ las políticas de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, a las personas sinhogar, a las personas con discapacidad desinstitucionalizadas y a los menores tutelados que dejen de serlo, entre otras.”* Además, en referencia al sinhogarismo, el apartado 3 recoge que las administraciones competentes *“deberán programar medidas específicas para afrontar el problema desde una perspectiva integrada e intersectorial, que promueva la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos.”*

Asimismo, aunque el mencionado artículo no menciona específicamente la prevención de la exclusión residencial, entre los fines de la ley se encuentra *“Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad”*, por lo que consideramos que, al menos parcialmente, queda cubierto dicho aspecto.

Por último, entendemos que dentro de dicho artículo debería hacerse una mención expresa a las mujeres víctimas de violencia machista, y a sus hijas e hijos, como situaciones que las políticas de vivienda deberían tener en especial consideración.

Tercer sector en la provisión de vivienda

Por su parte, en lo que respecta a **potenciar el papel de las entidades sin ánimo de lucro**, en el apartado de los fines, se valora muy positivamente que el Anteproyecto de Ley dedique un punto específico a apoyar la **existencia de parques sociales de vivienda de entidades del tercer sector** que sean complementarios a los parques de vivienda públicos, generando un marco de trabajo que deberá complementarse en los diferentes instrumentos para la generación de políticas de vivienda, tanto en el Plan Estatal de Vivienda como en las diferentes normativas que aprueben y desarrollen las comunidades autónomas y las corporaciones locales. Para ello, que el artículo 3 defina **qué constituye el parque de vivienda y alojamiento del tercer sector** es un avance, si bien deberá concretarse en

actuaciones posteriores. Por otro lado, el artículo 4 define una serie de servicios de interés general y reconoce a las entidades del tercer sector como potenciales ejecutantes de ellos.

En relación a **los suministros básicos**, el Anteproyecto de Ley define claramente en su artículo 3 qué bienes y servicios los constituyen y, además, establece que una vivienda digna y adecuada debe tener acceso a las redes de suministros básicos, incluyendo su pago dentro del cálculo de condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero. No obstante, no se ha localizado ninguna disposición específica que garantice el acceso a los suministros básicos, siendo recomendable su enunciado y desarrollo dentro de la propia norma.

Derechos, deberes y no discriminación

Por su parte, si bien se valora positivamente la definición de la acción pública con respecto a la vivienda, entendemos que es problemático que esta norma renuncie al desarrollo del derecho subjetivo a la vivienda, tal y como se indica en el punto 3 del artículo 5.

Continuando con el análisis, el texto **dedica un artículo completo a la discriminación en el acceso a la vivienda**, en concreto, el artículo 6 define la discriminación directa, la indirecta y el acoso inmobiliario. Por otra parte, el Anteproyecto de Ley proclama entre sus fines la igualdad desde la perspectiva de género, pero no despliega medidas específicas.

Con respecto a la inclusión del principio de igualdad de trato y no discriminación como uno de los fines de las políticas públicas de vivienda que se desarrolla en el artículo 6 sería recomendable concretar las siguientes cuestiones:

- Recoger que este principio sea aplicable a todas las personas que hagan una oferta disponible al público, sea cual sea su forma jurídica.
- Establecer que la discriminación directa y/o indirecta así como el acoso inmobiliario sean conductas prohibidas, generando un sistema de infracciones y sanciones. Si bien puede entenderse de alguna forma como una cautela contra una impugnación competencial, como mínimo podría haberse modificado el TRLGDCU, norma de ámbito estatal, para aquellas conductas entre empresarios y consumidores; o bien podría añadirse en el artículo 2 l) (Fines de la política de vivienda): “Y penalizando las conductas discriminatorias en el acceso y mantenimiento de la vivienda, las cláusulas abusivas y otras prácticas contrarias a la ley”.
- Hacer referencia a la necesidad de eliminar los requisitos discriminatorios en las ayudas y/o registros de demandantes de vivienda pública.
- Recoger posibles indicios del acoso inmobiliario.

Definiciones

El artículo destinado a la definición de determinados conceptos no entra a establecer los siguientes, que se estiman prioritarios en una norma que articule una política de vivienda inclusiva: vivienda desocupada temporalmente, sinhogarismo (en ninguna de sus formas), sobreocupación o uso adecuado de vivienda. Algunos de estos conceptos son utilizados como elementos que sirven de base a otras medidas y actuaciones a lo largo del texto, por lo que aumentaría la seguridad jurídica y la aplicación de sus disposiciones si el texto los definiera de acuerdo a las propuestas entregadas. **En este sentido, se recomienda la inclusión de las definiciones que se proponen en el Anexo I: Definiciones (pp.4)**

La definición de la vivienda desocupada sí se encuentra presente en la Disposición Adicional Quinta; no obstante, para la consideración de la misma se establece un periodo de 2 años frente a 1, por lo que sería recomendable la reducción de este periodo.

Por otro lado, pese a que la norma no define el concepto “alquiler asequible” sí existe una definición de “vivienda asequible incentivada” como nuevo instrumento para la política de vivienda, que podría cumplir parcialmente los criterios necesarios para su desarrollo. No obstante, esta resulta inespecífica con respecto de los topes de renta y el porcentaje de renta que puede suponer su coste respecto de la renta familiar, pese a que esto después se recoge en otra definición de “condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero”. Sería recomendable, de nuevo, la concreción de estos aspectos en aras de generar seguridad jurídica en el desarrollo normativo posterior, mediante cuestiones como: “que no suponga más del 35% de los ingresos de la unidad familiar” y que, a su vez, presente “cómo mínimo” una renta arrendaticia un 30% por debajo de los precios de mercado, establecidos a través del Índice de Alquiler de Vivienda del MITMA”.

El texto por su parte incorpora definiciones satisfactorias de los conceptos “vivienda adecuada” y “vivienda social” y recoge parcialmente la definición sobre “infravivienda”. Finalmente, también define el concepto de “gran tenedor de vivienda” de manera adecuada, pero sería recomendable la exclusión de este concepto de las entidades sociales proveedoras de vivienda de la definición. Esto permitiría en su excepción la priorización del sector del no lucro en la provisión de vivienda asequible frente a otros actores, en la lógica de las Housing Associations europeas.

Por último, la norma debería incorporar en el apartado “definiciones” lo que respecta a la especial vulnerabilidad que, si bien se desarrolla ampliamente en el artículo 14, no tiene el nivel de detalle necesario para concretar los y las destinatarios/as de las políticas, tal y como se desarrolla en la propuesta presentada previamente por Hogar Sí y Provivienda **(Anexo I: Definiciones)**

TÍTULO II

Derechos y deberes

El texto reconoce el derecho a disfrutar del acceso a una vivienda digna y adecuada, pero es escaso en establecer los mecanismos para hacerlo efectivo y no establece un mecanismo para reclamar ante los órganos jurisdiccionales el derecho a una vivienda.

Por su parte, reconoce el derecho a disfrutar el acceso a una vivienda digna y adecuada, recogido expresamente en el artículo 8 de la ley; no obstante, es altamente inespecífico sobre los mecanismos más allá de la provisión de vivienda mediante la ampliación del parque de vivienda asequible, la mención a los Planes Estatales de Vivienda o a la responsabilidad de otras administraciones en el marco de sus competencias. Sería recomendable en este sentido la no renuncia al desarrollo del derecho subjetivo a la vivienda que permita articular los derechos ciudadanos con respecto a la cuestión de la función social de la vivienda, generando las excepciones necesarias en el desarrollo del derecho a la propiedad

Como ya se ha explicado previamente, la definición de las situaciones de especial vulnerabilidad debería concretarse en relación con las propuestas realizadas y situarse, asimismo, en el apartado de definición.

Función social de la vivienda

Al respecto de delimitar el contenido de la función social del derecho de propiedad y fomentar el mismo a través de los planes estatales de vivienda se establece un marco para definir el incumplimiento de esta, pero no desarrolla los mecanismos por los cuales se penaliza dicho incumplimiento.

El texto de la ley establece una serie de deberes de los propietarios de la vivienda entre los que no se encuentra el de mantener ocupada la vivienda a menos que se disponga de una justificación. Por otro lado, tampoco existe un marco de infracciones respecto a estos deberes.

El texto de la ley reconoce que los Planes Estatales de Vivienda son “los instrumentos básicos de actuación del Estado en política de vivienda”, pero si bien contempla entre sus actuaciones prioritarias la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda así como la construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, no incluye de forma concreta (sí general en su artículo 10) ni la existencia de alojamientos dotacionales ni la creación de una prestación económica para el arrendamiento en el mercado privado destinadas a personas en situación de especial vulnerabilidad, cuestiones que deberían ser replanteadas por su potencial en la inclusión residencial.

No obstante, se valora muy positivamente que las administraciones puedan ejecutar medidas en materia de vivienda tales como: “Colaboración con entidades del tercer sector cuyos fines de carácter social estén vinculados con la vivienda, para facilitar la gestión de viviendas pertenecientes a los parques públicos, así como la gestión de su propio parque de vivienda social” y “acciones de fomento de la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas para propiciar su efectiva ocupación”, si bien en este último punto debería reformularse de la siguiente manera: “acciones de fomento de la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas para propiciar su efectiva ocupación **en régimen de alquiler asequible**”

TÍTULO III

Las propuestas sobre sinhogarismo profundamente ausentes del texto de la ley

Añadido a lo anteriormente comentado al respecto de que el sinhogarismo no se encuentra definido en la ley, las cuestiones referentes a este fenómeno se encuentran localizadas brevemente en el preámbulo y en el artículo 14 destinado a las situaciones de especial vulnerabilidad, donde uno de sus apartados se dedica al sinhogarismo con la siguiente redacción:

“3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, las Administraciones competentes deberán programar medidas específicas para afrontar el problema desde una perspectiva integrada e intersectorial, que promueva la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos.” . Este articulado abre tímidamente la puerta a mejorar la propuesta en términos de coordinación, pero no concreta ninguna iniciativa ni establece ninguna obligación. Esta coordinación y colaboración se amplía tímidamente en los artículos 20, 21 y 22 pero, de nuevo, con ningún compromiso específico en relación con el sinhogarismo o la prevención de la exclusión residencial

Parque de vivienda, ordenación urbana y otros instrumentos para una política de vivienda inclusiva

Se valora muy positiva la protección pública permanente del parque público de vivienda como un gran salto hacia delante con respecto a la resolución de problemas estructurales del sistema de vivienda español, debido al escaso parque de vivienda pública - o a su venta a fondos de inversión en el pasado - y al limitado parque de vivienda en alquiler (especialmente en alquiler asequible). Si bien se establecen mecanismos de devolución de ayudas en caso de enajenación de la vivienda con posterioridad a su descalificación, conforme se establezca en la normativa autonómica, la indeterminación de este proceso, así como las “salvedades que excepcionalmente pueda prever la normativa autonómica en caso de que exista causa justificada debidamente motivada para su descalificación o para

el establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de esta, que como mínimo deberá ser de 30 años”, pueden poner en peligro el ánimo de capitalizar el parque público de vivienda convirtiéndose la excepción en la norma.

Por su parte, resulta muy positiva la creación de la figura de la “vivienda asequible incentivada”, que permite flexibilizar las políticas públicas según la heterogeneidad de los problemas de vivienda, si bien, tal y como se ha indicado previamente, sería necesario especificar concretamente los “límites máximos de precios del alquiler” así como los “precios asequibles” o la proporcionalidad y ajuste de “los beneficios que se obtenga, sean urbanísticos, fiscales o de cualquier otro carácter”. Si bien la norma establece que será la administración competente la que articule estas cuestiones, esta indeterminación podría traer consigo inequidades entre las comunidades autónomas, que se desviarían del objeto de esta ley.

Con respecto a la “declaración de zonas de mercado residencial tensionado” se podría realizar la misma crítica, al utilizar conceptos indeterminados que no están correctamente definidos en la norma como son “indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo”, que deberían vincularse con sistemas de información oficiales que, en el caso del alquiler, parten de la problemática de la falta de actualización. Por su parte, el procedimiento para declarar un área de mercado tensionado debería simplificarse y concretarse en aras de una mejora de la transparencia, la seguridad jurídica y la eficacia en el corto plazo. De cualquier modo, esta medida resulta muy positiva al tener que vincularse, necesariamente, con otro tipo de medidas orientadas a la ampliación del parque de vivienda social y asequible, en la línea de actuar sobre lo emergente en el corto plazo, pero generando transformaciones en el medio y largo plazo del sistema de vivienda.

Asimismo, se valora muy positivamente aquellas cuestiones que permitan ampliar el conocimiento tanto del mercado y parque de la vivienda, como de la exclusión residencial y de los actores sociales que están involucrados en este.

Consejo asesor de vivienda

Se valora muy positivamente la definición en el artículo 26 de un órgano consultivo, **el consejo asesor de vivienda**, en el que se contempla la participación de las entidades del tercer sector.

TÍTULO IV

Se valora muy positivamente la posibilidad de que las CCAA puedan “Asignar recursos públicos a entidades sin ánimo de lucro con la finalidad de hacer más eficiente y próxima la

gestión de las viviendas de los parques públicos, siempre que dicha gestión quede reservada a tales entidades o a la Administración territorial o ente instrumental correspondiente y que la asignación se realice acorde con los objetivos de cobertura del derecho a la vivienda y de conformidad con la normativa reguladora”, incluyendo de esta manera las actuaciones de provisión de vivienda y acompañamiento social en la vivienda que las entidades sociales puedan realizar para mejorar la inclusión residencial, así como la regulación de la enajenación de vivienda pública únicamente a “otras Administraciones públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, y mediante la obligación por parte del nuevo o nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones”.

Con respecto a las herramientas que pueden desarrollar las CCAA en el marco de la vivienda asequible resultan positivas las siguientes:

- Condiciones básicas ordenación territorial y urbanística (viviendas dotacionales, porcentajes mínimos reserva viviendas protegidas...).
- Derecho de tanteo y retracto.
- Financiación del parque público a través de depósitos de las fianzas.
- Obligación de información mínima en operaciones de compra y arrendamiento, y su régimen sancionador correspondiente.

TÍTULO V

Se valora positivamente la especificación de procedimientos de información y transparencia en materia de vivienda y suelo, orientado a la mejora del conocimiento del parque de vivienda, de sus actores y de sus instrumentos. Sin embargo, es importante que se articule la actualización de dicha información para que las herramientas aquí contenidas sirvan, de facto, para modular la política de vivienda, así como los mecanismos de rendición de cuentas y las diferentes consecuencias en términos de sanciones de la no generación de estos sistemas de información.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Tercera: modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La medida de prórroga de los contratos de arrendamiento, una vez finalizado el plazo determinado en los artículos 9.1 y 10.1, debería tener carácter universal y no encontrarse limitada a las viviendas ubicadas en zonas de mercado residencial tensionado.

Disposición adicional cuarta. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

Si bien valoramos muy positivamente la reducción del 70% en la declaración de los rendimientos de capital inmobiliario por el arrendamiento de vivienda en el IRPF para el supuesto de que *“el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos que destine la misma al alquiler social o al alojamiento de personas o colectivos vulnerables, 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”*, consideramos que una modificación de este calibre debería ser más ambiciosa a la hora de favorecer que las entidades sin ánimo de lucro sean proveedoras de vivienda, si bien entendemos que, al menos, clarifica la situación anterior eliminando las dudas sobre la procedencia de la aplicación de la medida de reducción.

Sin embargo, las propuestas de fiscalidad relacionadas con IVA, IBI o IGIC en lo que respecta a la participación de las entidades sociales deberían incorporarse en este proceso de consulta pública, en la línea de la atribución del “interés general” en su actuación contribuyendo a la eliminación de las penalizaciones que, actualmente, sufre el Tercer Sector en la provisión de vivienda social y asequible. En este sentido, nos remitimos a las propuestas incluidas en el **Anexo I: Propuestas relacionadas con fomento de la fiscalidad para el alquiler social y el alquiler asequible (pp.11)**.

Disposición Adicional Séptima: modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se valora de forma muy positiva que el mecanismo de coordinación con los Juzgados recogido en el art. 150.4 se establezca con *“las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo exclusión social”* en lugar de remitir a *“los servicios públicos competentes en materia de política social”*, ya que se abre el abanico de administraciones, incluyendo la autonómica, a la que comunicar el desalojo inminente de la vivienda habitual para que aporten medidas de acceso a un recurso alternativo.

Igualmente, se valora de forma muy positiva que el art. 441.5 recoja que el Juzgado informará a la persona demandada en un procedimiento judicial contemplado en el artículo 250.1, 2, 4 y 7 sobre la posibilidad de acudir a *“las Administraciones Públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo exclusión social”*; si bien entendemos que dicha precisión se debería contener asimismo en el párrafo siguiente, en el que se recoge que el Juzgado comunicará de oficio la existencia del procedimiento a *“las administraciones competentes”* a fin de que, caso de que valoren la existencia de vulnerabilidad, **presenten una propuesta de alternativa de vivienda digna en**

alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y medidas de atención inmediata a adoptar igualmente por la administración competente. En relación con lo anterior, entendemos que, con la finalidad de incorporar en nuestro ordenamiento jurídico las recomendaciones generales contenidas en los Dictámenes del Comité DESC sobre el Derecho a la Vivienda, se debería recoger de forma expresa que la diligencia de lanzamiento no se llevará a cabo hasta que las Administraciones Públicas adopten las medidas propuestas en la contestación al oficio remitida al Juzgado; con ello, se eliminaría la limitación de la suspensión a dos o cuatro meses y se condicionaría al efectivo cumplimiento de las medidas apuntadas por la Administración.

Incorporación de una nueva Disposición Adicional: modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Se propone la incorporación de una Disposición Adicional, que recoja la modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito para posibilitar que las entidades sin ánimo de lucro puedan captar fondos del público, concertando préstamos remunerados directamente con los prestamistas, con la finalidad de contribuir a la creación de un parque de vivienda pública del Tercer Sector. Ver propuesta desarrollada en **Anexo II: Captación de fondos por entidades sin ánimo de lucro a través de préstamos remunerados con particulares.**

2.

**Anexo I:
Aportaciones
a la Ley de
Función Social
de la Vivienda**



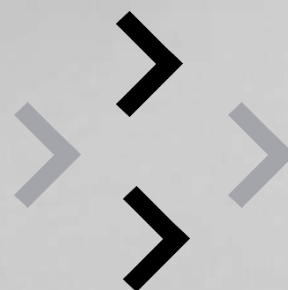
Pròvivienda
Con las personas,
por la vivienda



Aportaciones a la Ley de Función Social de la Vivienda

26.10.2021

OBJETIVOS
DE DESARROLLO
SOSTENIBLE





ÍNDICE DE LA PROPUESTA

Exposición de motivos.....	2
Principios rectores	3
Definiciones.....	4
Derecho subjetivo a la vivienda.....	7
Función social del derecho de propiedad	9
Propuestas específicas sobre sinhogarismo	10
Propuestas relacionadas con fomento de la fiscalidad para el alquiler social y el alquiler asequible	11
1. IVA /IGIC	11
2. ITP	13
3. IRPF.....	13
4. IBI	14
5. Impuesto de sociedades	15
Propuestas relacionadas con el fomento de la iniciativa privada sin ánimo de lucro para el aumento del parque del alquiler asequible y el social	16
Otras propuestas relacionadas con la ley.....	19
Anexo jurídico	20



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Nos parece pertinente que se desarrolle esta norma incorporando los Objetivos de Desarrollo Sostenible y la Nueva Agenda Urbana española, siendo esta Ley de Función Social de la Vivienda un instrumento clave para conseguir los compromisos de ambos.

Es imprescindible, además, la incorporación de las recomendaciones sobre nuestro país y sobre los sistemas de vivienda y protección social de la Relatora de Vivienda y el Relator sobre Extrema Pobreza y Derechos Humanos, ambos de Naciones Unidas, el Pilar Europeo de Derechos Sociales, y que permita desarrollar el contenido mínimo recogido en la Constitución Española. Asimismo, y dado que España ha ratificado tanto la Declaración de Derechos Económicos Sociales y Culturales como su Protocolo Facultativo, es fundamental que se integre en esta normativa su articulado, las recomendaciones derivadas de los exámenes del Comité DESC y, necesariamente, los Dictámenes del Comité DESC relativos al derecho a la vivienda en nuestro país.

Por último, el necesario papel de liderazgo en las políticas de vivienda de la Administración General del Estado, sin menoscabo de las competencias constitucionalmente transferidas.



PRINCIPIOS RECTORES

Sin menoscabo de otros principios rectores que deben regir las políticas de vivienda, señalamos a continuación aquellas que nos parecen imprescindibles para que éstas sean inclusivas:

- Hacer efectivo el **derecho a la vivienda de la ciudadanía**, eliminando los obstáculos que lo impiden, y en especial para las personas en situación de especial vulnerabilidad.
- **Erradicación del sinhogarismo**. Una Ley Estatal de Vivienda debe contemplar la cara más extrema de la exclusión residencial, orientando las políticas de vivienda a su erradicación a través de viviendas adecuadas en entornos normalizados.
- **Prevención de la exclusión residencial**, estableciendo los mecanismos necesarios para evitar la pérdida de vivienda, o facilitando una alternativa adecuada.
- **No discriminación**. Establecer mecanismos que impidan cualquier tipo de discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda, a través de medidas de acción positiva y de la penalización de las conductas discriminatorias.
- Integración de la **perspectiva de género** en las políticas de viviendas, obligando a incorporar objetivos y actuaciones en los planes de vivienda orientados a la eliminación de las desigualdades y la promoción de medidas de igualdad.
- Potenciar el papel de las **entidades sociales sin ánimo de lucro** en las políticas de vivienda, en un doble sentido:
 - Participación en la formulación de las políticas públicas en materia de vivienda.
 - Incorporándolas tanto en las actuaciones de promoción, construcción y rehabilitación del parque de vivienda, como en la gestión de viviendas destinadas a fines sociales.
- Disponer de un **parque de vivienda social y asequible** suficiente para prevenir y paliar la exclusión residencial.
- Garantizar que la **vivienda pública** se mantiene propiedad de la administración.
- Garantizar las actuaciones necesarias para el mantenimiento de los **suministros básicos de la población** que no pueda satisfacer su pago.



DEFINICIONES

Vivienda desocupada

Aquella que no se destine al uso residencial previsto por la normativa correspondiente, sin causa justificada, durante un tiempo superior a dos años.

Vivienda temporalmente desocupada

Aquella que no se destine al uso residencial previsto por la normativa correspondiente, sin causa justificada, durante un tiempo superior a seis meses consecutivos en el curso de un año.

Vivienda adecuada

Aquella que reúne las condiciones apropiadas para que resida una persona o unidad de convivencia, en términos de accesibilidad, adecuación, habitabilidad y estabilidad.

Especial vulnerabilidad

Se encuentran en situación de especial vulnerabilidad aquellas personas o unidades de convivencia que no pueden acceder a una vivienda digna y adecuada, o tengan problemas para poder mantenerla. Y, de manera específica:

- Aquellas personas o unidades de convivencia cuyos ingresos sean iguales o inferiores a tres veces el IPREM, en cómputo anual.

Serán objeto de atención preferente:

- Las mujeres víctimas de violencia machista, y sus hijas e hijos.
- Las unidades de convivencia con menores a cargo.
- Las personas con una situación de discapacidad igual o superior al 33%, o unidades de convivencia en la que uno de sus miembros esté en dicha situación.
- Las personas afectadas por procesos de desahucio por impago de renta o por ejecuciones hipotecarias.
- Las personas en situación de sinhogarismo.
- Cualquier otra situación susceptible de exclusión residencial grave.

Tal y como establece el actual Plan Estatal de Vivienda, se entiende como unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas

En el caso de personas que convivan en una misma vivienda sin que exista vínculo afectivo o familiar entre ellos, se tomara como unidad para las posibles ayudas a cada persona de



modo individual. por ejemplo las personas que comparten piso, las personas realquiladas en una habitación o aquellas que viven en pensiones y/o dispositivos de alojamiento de emergencia)

Dichas situaciones de especial vulnerabilidad se acreditarán mediante informe de los Servicios Sociales municipales o de organizaciones sin ánimo de lucro, a solicitud de la persona o unidad de convivencia afectada.

Vivienda social

Es aquella vivienda de alquiler, de titularidad pública o de entidades sin ánimo de lucro, cuya provisión se realiza en unas condiciones distintas a los mecanismos del mercado.

Alquiler asequible

Es aquel alquiler al que no se destina más del 30% de los ingresos netos de la unidad de convivencia. Se trata de una vivienda del mercado privado o cedida en arrendamiento por una entidad social sin ánimo de lucro cuya renta esté situada en un 20% por debajo del Índice Oficial de Precios Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Uso adecuado de una vivienda

Aquella vivienda que cumple su función social, no produciéndose situaciones injustificadas de sobreocupación o de vivienda deshabitada.

Infravivienda

Es la construcción o una parte de esta que, no teniendo cédula de habitabilidad ni las condiciones para su obtención, se destina a vivienda de forma inadecuada. Tendrán la consideración de infraviviendas aquellas viviendas con deficiencias de habitabilidad cuyo coste de reparación ascienda a más del 50 por 100 del valor de venta de las mismas.

Sobreocupación

Es la vivienda en que se aloja un número excesivo de personas, en función del número de plazas que fije su cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación.

Entidades sociales proveedoras de vivienda

Aquellas entidades sin ánimo de lucro, que colaboran con las Administraciones en la ejecución del interés general. Su objetivo principal es proveer vivienda asequible a amplias capas de la sociedad y en especial a aquellas en riesgo de exclusión. Dichas entidades podrán ser beneficiarias de las ayudas contempladas en los Planes de Vivienda, cuando las viviendas se destinen a desarrollar actividades de interés social con personas en situación de especial vulnerabilidad en materia de vivienda.

Grandes Tenedores de vivienda



Es la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m² (definición del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo). Se excluyen de esta definición las entidades sociales proveedores de vivienda.

Sinhogarismo

Circunstancia vital en la que una persona no puede acceder de manera sostenida a una vivienda adecuada en un entorno comunitario y avoca a las personas que lo sufren a un continuo que va desde vivir directamente en la calle o en espacios públicos no adecuados, hasta utilizar las alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado que proveen las administraciones públicas o las entidades sin ánimo de lucro.



DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA

PROPUESTA: RECONOCIMIENTO DEL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA PARA PERSONAS EN SITUACIÓN DE ESPECIAL VULNERABILIDAD.

La Ley Estatal de Vivienda deberá recoger el derecho de determinadas personas a disfrutar del acceso a una vivienda digna y adecuada, para lo que las Comunidades Autónomas deberán definir la forma de provisión de este derecho, que podrá materializarse de tres maneras:

- mediante la adjudicación de una vivienda adecuada o alojamiento dotacional en alquiler asequible.
- a través del abono de una prestación económica destinada a sufragar la renta de una vivienda en arrendamiento del mercado privado, previamente concertado por el solicitante por el organismo de vivienda competente. En este supuesto, se dotará asimismo de una prestación económica destinada a sufragar los gastos inherentes a la concertación y formalización del contrato.

En cuanto a las personas que ostentarían este derecho subjetivo de acceso a una vivienda serán aquellas que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad, por la concurrencia de una serie de requisitos personales y económicos:

En relación a los requisitos personales, se debe contemplar la situación de determinados colectivos en situación de exclusión socioresidencial, como son:

- personas afectadas por sinhogarismo, tanto si viven directamente en la calle o en espacios no adecuados como si residen en alojamientos colectivos de emergencia, tal y como se desprende de la definición
- víctimas de violencia de género
- personas que han perdido su domicilio habitual a consecuencia de un procedimiento de desahucio, con independencia de su origen.

En relación a los requisitos económicos, las CCAA marcarán los límites de los ingresos económicos a percibir por las unidades de convivencia en razón a los miembros que integran la misma.

Otros requisitos que se deben incorporar para determinar el acceso al derecho serían:



- Que la persona solicitante o cualquiera de los miembros de su unidad de convivencia no disponga de otra vivienda en propiedad o usufructo en el territorio español o en el territorio de la comunidad autónoma en la que se solicita el acceso a la vivienda.
- Que la persona solicitante se encuentre inscrita en algún registro de solicitantes de vivienda de la comunidad autónoma en la que se solicita el acceso a la vivienda, en los términos regulados por ésta.
- En el caso de personas afectadas por sinhogarismo bastará con la acreditación de dicha condición por parte de los servicios sociales municipales o entidades sin ánimo de lucro acreditadas a tal fin reglamentariamente.

Finalmente, el art. 53.3 de la Constitución Española determina que: *“El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen.”*

Por tanto, reconocido el derecho subjetivo al acceso a la vivienda para determinados colectivos por una Ley Estatal de Vivienda, esta misma podría habilitar una acción para la reclamación del derecho ante los órganos jurisdiccionales, ya que la legislación procesal es una materia una competencia atribuida al Estado en el artículo 149.1.6 de la Constitución; de manera que esta norma permitiría introducir normas procesales en el ordenamiento jurídico, en base a la promulgación de normas de derecho sustantivo en el ejercicio de sus competencias.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil es una ley ordinaria, luego podría ser modificada a través de otra ley ordinaria, de un decreto legislativo (si ha habido delegación en el Gobierno por las Cortes Generales) o de un decreto ley que deberá ser convalidado por las Cortes Generales.



FUNCIÓN SOCIAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD

PROPUESTA: DELIMITAR EL CONTENIDO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y FOMENTAR EL MISMO A TRAVÉS DE LOS PLANES ESTATALES DEL VIVIENDA.

La Ley Estatal de Vivienda recogerá el marco en el que se produce el incumplimiento de la función social del derecho de propiedad, dejando a las CCAA la determinación de los supuestos específicos en su normativa pero partiendo de los siguientes supuestos:

- a) Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de las viviendas, en los términos establecidos en las leyes autonómicas de vivienda y en la normativa de ordenación del territorio y urbanística.
- b) Desocupación injustificada de la vivienda.
- c) Sobreocupación de la vivienda.
- d) Incumplimiento del régimen de las viviendas de protección pública, según la normativa autonómica de vivienda.

La función social del derecho de propiedad, reconocido en el art. 33.2 de la Constitución Española, delimita el contenido del derecho a la propiedad privada en base a la función social del mismo, de acuerdo con las leyes; por su parte, el art. 47 impone al estado español la obligación de configurar una política de vivienda si bien el contenido de la misma dependerá del legislador.

En este sentido, el mecanismo que utilizará el Estado para hacer efectiva la función social de la vivienda se articulará a través de los Planes Estatales de Vivienda, que recogerán los distintos Programas de ayudas para que sean desarrollados por las Comunidades Autónomas, que se definirán en relación directa con la adecuación del derecho de propiedad a su función social; incentivando y apoyando económicamente a los propietarios que destinen sus viviendas a hacer efectivas las políticas públicas de vivienda marcadas a través de las ayudas previstas en los distintos Programas definidos en el Plan Estatal de Vivienda.

Finalmente, la Ley Estatal de Vivienda deberá recoger un marco de infracciones relacionadas con el incumplimiento de la función social del derecho de propiedad, cuya determinación y concreción del régimen sancionador deberá ser desarrollado por las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias, para sancionar a aquellos propietarios que incumplan dicha función social, llevando a cabo actuaciones contrarias a las políticas de vivienda marcadas tanto en la propia ley como en los sucesivos planes estatales de vivienda. Un ejemplo de esta actuación contraria sería mantener una vivienda desocupada durante un determinado periodo de tiempo sin justificación.



PROPUESTAS ESPECÍFICAS SOBRE SINHOGARISMO

En el articulado se tendría que abordar:

- Las excepciones a los requisitos personales y económicos para que las personas afectadas por sinhogarismo (u otras) puedan acceder a las prestaciones y ayudas contempladas en esta ley, o en los planes de vivienda, como por ejemplo la necesidad de contar con unos ingresos mínimos o con un contrato de arrendamiento previo, empadronamiento y solicitud de vivienda pública.
- Estos requisitos se sustituirían por una declaración de dicha condición por parte de los servicios sociales públicos o entidades del tercer sector acreditadas normativamente, siempre que se adecúen a la definición de persona en situación de sinhogarismo. Dicha condición podrá ser reclamada por la persona interesada, debiéndose acreditar por parte de los servicios sociales o de las entidades en un plazo determinado.
- La preferencia por las propuestas de solución en viviendas normalizadas en entornos comunitarios y la condicionalidad de los fondos estatales de cualquier tipo (plan concertado, PEV, IRPF...).
- Consideramos importante que esta Ley contemple la obligatoriedad de contar con una Estrategia Estatal de erradicación del sinhogarismo.
- La inclusión en los Planes Estatales de Vivienda de un programa específico para la lucha contra el sinhogarismo, enlazándolo con la Estrategia Estatal de erradicación del sinhogarismo.
- La creación de una comisión interministerial para el liderazgo y la coordinación de la estrategia estatal de sinhogarismo. Y la creación de una conferencia sectorial anual sobre sinhogarismo a la que se convoca a los responsables de vivienda y Servicios sociales de las CCAA



PROPUESTAS RELACIONADAS CON FOMENTO DE LA FISCALIDAD PARA EL ALQUILER SOCIAL Y EL ALQUILER ASEQUIBLE

Consideramos que la Ley de Función de la Vivienda puede ser un sitio oportuno para regular ventajas fiscales para las entidades proveedoras de vivienda que fomenten el alquiler asequible y el alquiler social para personas en situación de especial vulnerabilidad.

A continuación señalamos las principales propuestas:

1. IVA/IGIC

Según la normativa actual, el arrendamiento de edificaciones o parte de los mismos por personas jurídicas como parte arrendataria, está sujeto a imposición por IVA/IGIC, con dos excepciones:

- Entender que el arrendatario no tiene la consideración de empresario porque no exista contraprestación en la operación
- Que el arrendamiento se destine exclusivamente a vivienda

Dentro de los supuestos regulados, no se encuentra recogido, de forma específica, una exención para el supuesto concreto de que el arrendamiento sea realizado por una entidad sin ánimo de lucro con la finalidad de destinar la vivienda arrendada a los usuarios de sus programas de intervención.

Esto supone que, para cada caso concreto, es necesario solicitar a la Dirección General de Tributos que emita consulta vinculante para que se pronuncie a favor de la exención.

En este sentido, es referente la consulta vinculante V0983-17 de la Dirección General de Tributos que indica *“cuando el arrendatario de una vivienda no tiene la condición de empresario o profesional, pues realiza exclusivamente entregas de bienes o prestaciones de servicios a título gratuito, según artículo 5 apartado uno letra a) párrafo segundo de la Ley 37/1992, o actúa, por cualquier otra razón, como consumidor final, ya sea persona física o jurídica, el arrendamiento de la vivienda estará exento, sin perjuicio de que este consumidor final permita el uso de la vivienda a otras personas”*.

Por otra parte, el artículo 20.1.23.b) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido recoge una exención en la tributación para el arrendamiento de *“edificios o parte de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior*



arrendamiento por **entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda** ...”.

En relación con esta categoría de arrendadores, Provivienda formuló consulta vinculante a la Dirección General de Tributos, identificada con el nº V0452-20, que fue respondida en fecha 26 de febrero de 2020; en la misma se aludía a la respuesta dada a la consulta vinculante V1093-11 en la que se ponía de manifiesto que *“las entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda fueron creadas por el Gobierno, ..., para el desarrollo o gestión de un programa público de apoyo a la vivienda. ... al analizar la legislación sectorial propia de la Secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento no se encuentra en ella ninguna referencia expresa a “programas públicos de apoyo a la vivienda” ni tampoco referencia a “entidades gestoras de dichos Programas” y, como es lógico, no se establecen requisitos que deban cumplir dichas entidades. Por tanto, debe concluirse que en la legislación estatal en el ámbito de la vivienda no parece regulado propiamente el concepto de “programa público de apoyo a la vivienda”. En consecuencia, habrá de analizarse en cada caso concreto si un plan, programa, intervención o actuación pública se puede definir o no como tal, valorando sus propias circunstancias fácticas.”*

A pesar de que la respuesta a la consulta girada por Provivienda considera que ésta cumple con las características necesarias para ser considerada “entidad gestora de programas públicos de apoyo a la vivienda” en base a la información aportada sobre las actividades realizadas, entendemos que, dada la falta de regulación expresa en la legislación estatal de la categoría contemplada como exenta en la propia Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, resulta necesario acometer una modificación de la normativa vigente, al amparo de la Directiva 77/388/CEE, del Consejo, de 17 de Mayo, incluyendo la exención de la tributación en ambos impuestos a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas a los usuarios de sus programas.

- Modificación del artículo 20 apartado 1 número 23 de la LIVA, introducir una letra c: *“Edificios o parte de los mismos destinados a arrendamientos por entidades sin ánimo de lucro, que no tengan la consideración de empresario o profesional a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, de acuerdo con el artículo 5 uno a) párrafo segundo; que destinen las mismas a usuarios de sus programas, personas en riesgo de exclusión social.*
- Modificación del artículo 50 Uno apartado 23 letra b) de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de Medidas Administrativas y Fiscales del Gobierno de Canarias, introduciendo un supuesto más de exención: *“Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda, por sociedades acogidas al régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el impuesto sobre sociedades” o por entidades sin ánimo de lucro que destinen las mismas a usuarios de sus programas, personas en riesgo de exclusión social.*



2. ITP

En el caso de que el arrendamiento esté exento de IVA/IGIC, se encuentra sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, como establece el art. 7.5 del R.D. Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: *No estarán sujetas al concepto de «transmisiones patrimoniales onerosas», regulado en el presente Título, las operaciones enumeradas anteriormente cuando sean realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido. No obstante, quedarán sujetas a dicho concepto impositivo las entregas o arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución y transmisión de derechos reales de uso y disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando gocen de exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido de la Ley reguladora del impuesto.*

Por tanto, se propone excluir de la sujeción a ITP a las entidades sin ánimo de lucro en el caso de arrendamientos de vivienda para sus usuarios; de la misma forma en que el apartado 26 del art. 45.I.B del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados permite la exención en la tributación de los arrendamientos de vivienda para uso permanente y estable, incluyendo un apartado que recoja la exención para los arrendamientos de vivienda realizados por entidades sin ánimo de lucro para destinar al desarrollo de su objeto social, por tanto, con la finalidad de dotar de alojamiento de los beneficiarios de sus programas.

3. IRPF

El art. 23.2 de la Ley 35/2006 de IRPF regula la reducción en un porcentaje (en la actualidad un 60%) de los rendimientos netos obtenidos con la renta de los arrendamientos de viviendas por el arrendador cuando ésta se destine a vivienda.

Las Administraciones tributarias están denegando la reducción en los casos de arrendamientos de vivienda a entidades sin ánimo de lucro, al presuponer, que, tratándose de personas jurídicas, no es aplicable dicho precepto, ya que se parte de la equiparación errónea entre el concepto de vivienda en IRPF y el concepto de vivienda habitual y permanente de la LAU.

No obstante, algunas sentencias recientes, así como el criterio del Tribunal económico administrativo central, están corrigiendo éste criterio, permitiendo que se aplique la reducción si queda acreditado que el inmueble se destina a la vivienda de determinadas personas físicas.

Por otra parte, el art. de la ley 35/2006, en su art. 99, obliga a practicar retención de las rentas derivadas de arrendamiento, a toda persona jurídica arrendataria, sin excepción.



Se propone introducir un régimen fiscal favorable a los ingresos de rentas procedentes de arrendamiento de vivienda a entidades sin ánimo de lucro, para destinarlas a sus usuarios; por lo que, en cuanto al régimen de retención de rentas, se propone eximir de la obligación de practicar la retención descrita, a entidades sin ánimo de lucro cuando arrienden vivienda destinada a sus usuarios, para lo que sería necesario modificar ambas normativas:

- Modificación del artículo 23 apartado 2 Ley 35/2006 de IRPF: “En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinadas a vivienda a entidades sin ánimo de lucro, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 100%. Esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente”.
- Supresión del apartado 48 del artículo primero de la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, que modifica la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la renta de las personas físicas, el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de la Renta de no residentes, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo y otras normas tributarias; que suprime el apartado 7 del artículo 68 de la LIRPF, eliminando las deducciones previstas para los arrendamientos a partir del día 1 de enero de 2015.
- Modificación del artículo 99 de la Ley 35/2006 de IRPF, introduciendo la exención de la obligación de practicar retención a las entidades sin ánimo de lucro que alquilen viviendas para ser destinadas a domicilio de los usuarios de sus programas.

4. IBI

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real, que grava el valor catastral de los bienes inmuebles en los términos establecidos en los artículos 60 a 77 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales (TRLRHL).

El hecho imponible está constituido, entre otros supuestos, por la titularidad de un derecho de propiedad sobre bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales.

Los sujetos pasivos, según el artículo 63 del TRLRHL, son a título de contribuyentes, *“las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto”*.

Se propone introducir un régimen fiscal favorable para aquellos propietarios que destinen sus viviendas al arrendamiento entidades sin ánimo de lucro, para destinarlas a sus usuarios; a través de la modificación del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales (TRLRHL), en concreto:



- Modificación del artículo 62 del TRLRHL, incluyendo un nuevo supuesto de exención: *“los bienes inmuebles arrendados a entidades sin ánimo de lucro, destinados a vivienda, siempre que se utilicen para las personas usuarias de sus programas”*.
- Modificación del artículo 73 del TRLRHL, incluyendo un nuevo supuesto de bonificación: *“Tendrán derecho a una bonificación del 100% de la cuota íntegra, y en su caso, del recargo del impuesto a que se refiere el artículo 153 de esta ley, los bienes inmuebles arrendados a entidades sin ánimo de lucro y destinados a vivienda de los usuarios de sus programas.”*

5. IMPUESTO DE SOCIEDADES

Se regula, en los artículos 48 y 49 de la Ley 27/2014, de 27/11, del Impuesto de Sociedades, un régimen fiscal especial de bonificación en la cuota íntegra, para las rentas derivadas del arrendamiento de vivienda permanente por sociedades que reúnan una serie de requisitos.

En cuanto al régimen de retención de rentas procedentes de arrendamiento de bienes inmuebles, es exigida para todo arrendatario persona jurídica, sin excepción, en el art. 128 de la ley 27/2004 de Impuesto de Sociedades.

Se propone modificar la normativa del Impuesto de Sociedades estableciendo beneficios fiscales para aquellas empresas que cedan en arrendamiento paquetes de viviendas a entidades sin ánimo de lucro, cuando el destino de las mismas sea el alojamiento de los usuarios de sus programas.



PROPUESTAS RELACIONADAS CON EL FOMENTO DE LA INICIATIVA PRIVADA SIN ÁNIMO DE LUCRO PARA EL AUMENTO DEL PARQUE DEL ALQUILER ASEQUIBLE Y EL SOCIAL

Consideramos interesante que esta Ley contemple, regule e impulse el papel de las entidades proveedoras de vivienda como colaboradoras en las políticas de vivienda para poder garantizar su función social.

Las entidades proveedoras de vivienda (que en otros países europeos adoptan nombres tales como housing association, housing foundation, housing corporation, etc.) son entidades privadas, profesionales, sin ánimo de lucro, que colaboran con las Administraciones en la ejecución del interés general.

Su objetivo principal es proveer vivienda asequible y vivienda social a amplias capas de la sociedad. Tienen en común que activan todos los recursos y actividades posibles: promueven, urbanizan, construyen, rehabilitan, regeneran, conservan y gestionan todo su parque de vivienda y espacios públicos asociados.

Su financiación es fundamentalmente privada (aunque pueden tener un porcentaje público, o ayudas públicas para impulsarlas al inicio), de múltiples orígenes:

- Subvenciones públicas (por ejemplo, a través de un programa de ayudas específicas en el Plan Estatal de Vivienda)
- Préstamos ICO u otras formas de financiación.
- Fondos europeos y préstamos del Banco Europeo de Inversiones.
- Fondos privados de inversión.
- Inversiones de seguros y reaseguros.
- Inversores privados, donde tanto personas jurídicas como físicas puedan comprar participaciones o acciones de estas entidades.



Funcionamiento de las entidades proveedoras de vivienda

Las entidades proveedoras de vivienda manejan sus activos inmobiliarios de múltiples formas:

- A través de la compra, venta, alquiler e inversión en todo tipo de bienes.
- A través de la promoción de vivienda.
- A través de compras diferidas de suelo a precios incentivados
- A través de fórmulas como el derecho de superficie en suelo público durante un período determinado. Por ejemplo, siempre que los inmuebles se destinen a alquiler asequible y/o a alquiler social por un período de tiempo (mínimo 50 años) y después retornen al parque público o se renueve por otros 50 años.
- Siendo beneficiarios de fórmulas de tanteo y retracto, bien mediante la adquisición preferente, o bien mediante la cesión de las viviendas por parte de entidades públicas con derecho de adquisición preferente.
- Etc.

Socimi Social

Dentro de estas figuras, consideramos puede contemplarse la figura de una “Socimi Social”, con las siguientes características:

- Un porcentaje alto (por ejemplo, el 80%) de las operaciones de la Socimi Social debe destinarse a alquiler asequible o a alquiler social.
- Obligatoriedad de estar constituidas desde su creación por una entidad sin ánimo de lucro, que deberá mantener el control de al menos el 51% de las acciones (u otras fórmulas que permitan garantizar la orientación de este tipo de sociedades hacia su colaboración en el cumplimiento de la función social de la vivienda)
- Establecimiento de un número mínimo de años que cada vivienda deba destinarse a alquiler asequible o a alquiler social, al margen de la obligatoriedad de aplicar la máxima duración de sus contratos de arrendamiento conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos (7 años como personas jurídicas).
- La posibilidad de aplicar ayudas definidas anteriormente, bajo este modelo.



- La condicionalidad de esas ayudas a no ejecutar desahucios por impago de rentas en las mismas hasta un límite determinado. Por ejemplo, hasta al menos 6 meses continuados de impagos o 12 meses alternos



OTRAS PROPUESTAS RELACIONADAS CON LA LEY

- Consideramos que sería interesante articular ayudas y ventajas para la transición del modelo de alquiler social hacia modelos de alquiler asequible o directamente de libre mercado. Por ejemplo, impulsando programas de mediación en el alquiler con avales y otras garantías, así como subvenciones a las rentas.

- Planteamos que una forma eficaz de poder cumplir con la función social de la vivienda sería contemplar:
 - Una regulación clara del arrendamiento de habitaciones. Actualmente con la redacción actual no hay unanimidad ni en la doctrina ni en la jurisprudencia sobre si debe aplicarse la Ley de Arrendamientos Urbanos o el Código Civil. Se trata de una situación en la que están muchas personas en situación de exclusión residencial, que no pueden acceder a ayudas al no ser titulares de un contrato. Esto requeriría bien una mención expresa a que se regulan por la L.A.U., o bien una modificación de la misma.

 - Otras fórmulas de tenencia, al estilo de otros países europeos (tenencias intermedias, etc.)



ANEXO JURÍDICO

A. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco recoge en su artículo 7.1 que:

“Todas las personas con vecindad administrativa en cualesquiera municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, definida con arreglo a los parámetros establecidos en el artículo 1 de esta ley.”

A estos efectos, el apartado 2 dispone que el Gobierno Vasco *“promoverá y adoptarán las disposiciones y medidas oportunas conducentes al acceso y ocupación legal de una vivienda o, en su caso, de un alojamiento dotacional por parte de quienes no dispongan de domicilio habitable o, disponiendo de él, resulte inseguro o inadecuado a sus necesidades.”*

El art. 8 define quienes son los sujetos con necesidad de vivienda, considerando que una persona, familia o unidad convivencial tiene necesidad de vivienda cuando, no disponiendo de alojamiento estable o adecuado, tampoco cuenta con los medios económicos precisos para obtenerlo, encontrándose por ello en riesgo de caer en situación de exclusión social.

A estos efectos, la Ley de Vivienda del País Vasco reconoce el derecho al acceso a la ocupación legal estable de una vivienda o alojamiento protegido a toda persona, familia o unidad de convivencia que se halle incurso en causa de necesidad.

Será la normativa de desarrollo la que determine, entre otros extremos, los ingresos máximos y mínimos exigidos para cada uno de los diferentes regímenes de protección pública, así como los importes de precios, rentas o cánones correspondientes.

El art. 9 determina, por un lado, los modos de satisfacción del derecho a la vivienda (apartados 1 y 2) y, por otro, los requisitos de exigencia para acceder al mismo (apartado 3).

En primer lugar, la norma establece que la satisfacción del derecho a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada podrá ser realizada por parte de las administraciones públicas vascas podrá ser realizada: a través de la puesta a disposición, en régimen de alquiler, de una vivienda protegida o alojamiento protegido, e incluso de una vivienda libre, en caso de su disponibilidad por causa de programas de intermediación u otros, con la renta o el canon que corresponda en cada caso. Con carácter subsidiario, a través del establecimiento de un sistema de prestaciones económicas.

En cuanto a los requisitos para ser titular del derecho subjetivo a una vivienda, los solicitantes deberán cumplir la totalidad de los siguientes requisitos:



- a) No hallarse en posesión de vivienda ni de alojamiento estable o adecuado. La no adecuación de la vivienda podrá deberse a razones jurídicas, de habitabilidad, de tamaño, de capacidad económica o cualesquiera otras que dificulten una residencia cotidiana y normalizada.
- b) Hallarse válidamente inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales en la condición de demandante exclusivamente de alquiler, con una antigüedad mínima que se establecerá reglamentariamente y que respetará, a efectos de su cómputo, la ya adquirida y vigente en el momento de la entrada en vigor de esta ley.
- c) Acreditar unos ingresos anuales comprendidos entre los límites que se establezcan reglamentariamente.

La **Disposición Transitoria Cuarta** de la Ley recoge el régimen jurídico provisional para el establecimiento y aplicación gradual del derecho subjetivo a una vivienda digna y adecuada.

Hasta tanto no se publiquen las disposiciones reglamentarias previstas en el artículo 9 de la presente ley, referido a los modos de satisfacción y requisitos de exigencia del derecho subjetivo a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada, y desde la entrada en vigor de esta norma legal, se atenderán gradualmente las siguientes situaciones:

- a) En el primer año natural a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de la presente ley, tendrán derecho las unidades de convivencia de tres o más miembros, perceptoras de ingresos inferiores a 15.000 euros anuales y que se encuentren inscritas en el registro oficial con una antigüedad de cuatro o más años y como demandantes de alquiler.
- b) En el segundo año natural desde la entrada en vigor de esta ley, tendrán derecho, además de las previstas en la letra anterior, las unidades de convivencia de dos miembros, perceptoras de ingresos anuales inferiores a 12.000 euros e inscritas, como demandantes de alquiler, con una antigüedad de cuatro o más años en el registro oficial correspondiente.
- c) A partir del tercer año natural desde la entrada en vigor de esta ley, y además de las previstas en las dos letras anteriores de esta disposición, tendrán derecho las unidades de convivencia compuestas por un miembro, perceptoras de ingresos anuales en cuantía inferior a 9.000 euros e inscritas, como demandantes de alquiler, con una antigüedad de cuatro o más años en el registro oficial correspondiente.

En relación con el reconocimiento al derecho subjetivo a una vivienda, el art. 6 determina las acciones para que este sea efectivo, que se podrán ejercer en dos vías:

- ante los órganos administrativos.
- ante los Juzgados y Tribunales.



Esta última posibilidad fue declarada inconstitucional y nula por el Tribunal Constitucional en Sentencia 97/2018, de 19 de septiembre por entender que, al tratarse de una materia de legislación procesal, se vulnera la competencia atribuida al Estado en el artículo 149.1.6 de la Constitución; de manera que las competencias asumidas por las Comunidades Autónomas no permiten introducir normas procesales en el ordenamiento jurídico, en base a la promulgación de normas de derecho sustantivo en el ejercicio de sus competencias.

La **Ley 2/2017, de 3 de Febrero, por la función social de la vivienda en la Comunidad Valenciana** recoge en su artículo 2.1 que:

“Las personas con vecindad administrativa en la Comunitat Valenciana, que acrediten un mínimo de residencia de un año, tienen el derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada”

A estos efectos, continúa recogiendo el artículo que *“las instituciones públicas con competencias en materia de vivienda garantizarán la satisfacción de este derecho, utilizando al efecto todos los instrumentos jurídicos ...”*.

El derecho de acceso a una vivienda se proclama para aquellas unidades de convivencia que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder a ella en condiciones de mercado.

Se entenderá que se encuentran en esta situación las unidades de convivencia que cumplan los siguientes requisitos:

1. No poseer ningún miembro de la unidad de convivencia la titularidad u otro derecho real que les permita poder disponer del pleno uso de una vivienda estable y habitable.
2. Estar inscritos en el registro de demandantes de vivienda.
3. Que la unidad de convivencia no tenga, en el primer ejercicio de aplicación de la ley, recursos superiores en referencia al IPREM según lo establecido en el siguiente cuadro:
 - 3 o más miembros: 2 IPREM
 - 2 miembros: 1,5 IPREM
 - 1 miembro: 1 IPREM

Para los siguientes ejercicios, como resultado de la evaluación de la aplicación de la ley, se deberán ampliar los límites referenciados al IPREM en un + 0,5 para cada una de las tipologías de familia anteriores, siempre que la ampliación de este límite no comprometa el acceso al derecho a la vivienda a unidades de convivencia con ingresos situados en los tramos de ingresos de aplicación en el ejercicio anterior.



Dentro de cada grupo, la prioridad vendrá determinada por el mayor número de las siguientes condiciones particulares de la unidad de convivencia:

Dentro de cada grupo se tendrá en cuenta:

- La discapacidad de algún miembro
- Hijos dependientes
- Tener algún menor a su cargo
- Haber sufrido violencia de género
- Ser mayor de 60 años
- Haber sido desahuciado por impago de la cuota, por impago del alquiler o por ser avalador de un préstamo hipotecario y no poder hacer frente al mismo.

Para garantizar la efectividad del derecho a la vivienda, la administración autonómica valenciana y las administraciones locales radicadas en la Comunitat Valenciana **tendrán la obligación de poner a disposición del solicitante la ocupación estable de un alojamiento dotacional, de una vivienda protegida o de una vivienda libre**, si ello fuera necesario que cumpla con todas las condiciones para garantizar su libre desarrollo de la personalidad, su derecho a la intimidad y el resto de derechos vinculados a la vivienda. A los efectos jurídicos previstos por esta norma, **se entenderá que existe tal puesta a disposición cuando se proceda al pago de las ayudas al alquiler reguladas en esta ley.**

La administración adoptará las medidas necesarias de ampliación del parque público de vivienda para revertir esta situación de manera progresiva.

Finalmente, se garantizará el acceso a una vivienda a las mujeres, hijos e hijas supervivientes de la violencia machista, considerando esta situación como prioritaria, debiendo garantizarse este destino en una proporción no inferior al 10 por ciento del parque público de vivienda en su conjunto.

En relación con el reconocimiento al derecho subjetivo a una vivienda, el art. 6 determina las acciones para que este sea efectivo, que se podrán ejercer en dos vías:

- ante los órganos administrativos
- ante los Juzgados y Tribunales.

Esta última posibilidad fue declarada inconstitucional por el Tribunal Constitucional en Sentencia 80/2018, de 5 de julio por entender que, al tratarse de una materia de legislación procesal, se vulnera la competencia atribuida al Estado en el artículo 149.1.6 de la Constitución; de manera que las competencias asumidas por las Comunidades Autónomas no permiten introducir normas procesales en el ordenamiento jurídico, en base a la promulgación de normas de derecho sustantivo en el ejercicio de sus competencias.



En cuanto a la reclamación ante los órganos administrativos, se establece el siguiente mecanismo: las personas que cumplan los requisitos establecidos en el art. 2 solicitarán la adjudicación de vivienda ante la conselleria competente en materia de vivienda que, en un plazo máximo de seis meses, resolverá su solicitud proporcionando alguna de las soluciones habitacionales previstas en esta ley.

Transcurrido el plazo de seis meses sin respuesta de la administración, se entenderá otorgado el uso de un alojamiento por silencio administrativo. La conselleria responsable en materia de vivienda deberá indicar de manera inmediata y con la mayor diligencia posible un alojamiento concreto.

Todas las resoluciones de los órganos administrativos competentes, tanto las derivadas del ejercicio de la acción pública en materia de vivienda como las solicitudes para hacer efectivo un derecho subjetivo, serán recurribles ante la jurisdicción competente.

B. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DEL DERECHO A LA PROPIEDAD

El art. 33 de la Constitución Española delimita el contenido del derecho a la propiedad privada en base a la función social del mismo, entendiéndose que éste no se limita a la consideración de los intereses individuales, sino que lleva consigo la imposición de deberes al titular del derecho, que aseguren el uso efectivo de las viviendas para fines residenciales.

Tal y como recoge la Exposición de motivos de la Ley andaluza 4/2013 de medidas para hacer efectiva la función social de la vivienda *“Utilidad individual y función social componen de forma inseparable el contenido del derecho de propiedad”*.

Las distintas leyes autonómicas de vivienda han ido confirmando la función social de la propiedad y las medidas de carácter coercitivo que se derivan de su real y efectiva aplicación.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco.

Artículo 4.2.- Se entenderá que se incumple esta función social, entre otros, en los siguientes supuestos:

- a) Incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y rehabilitación por parte de los propietarios.
- b) Situación o estado de desocupación de la vivienda, del alojamiento o de la edificación de viviendas cuando ello se produzca de manera permanente o injustificada en los términos de esta ley.
- c) Situación o estado de sobreocupación de la vivienda o alojamiento.
- d) No destino de la vivienda de protección pública o alojamiento protegido a residencia habitual de su adjudicataria o adjudicatario o titular, salvo autorización expresa del órgano competente del Gobierno Vasco, motivada en causa justificada que se determinará reglamentariamente.



- e) Manifiesta desproporción entre las condiciones exigibles para el acceso a una vivienda protegida y la capacidad económica o patrimonial, sobrevenida tras la adjudicación, de la persona o personas adjudicatarias de aquella.
- f) Uso inadecuado de la vivienda, alojamiento o edificación cuando se someta a una utilización distinta a la de su calificación urbanística, autorización y destino coherente y legal o reglamentariamente autorizable.
- g) Incumplimiento del deber de conservación y mantenimiento de una vivienda o alojamiento dotacional por parte del arrendatario o usuario.

La Ley 2/2017, de 3 de Febrero, por la función social de la vivienda en la Comunidad Valenciana

Artículo 5. 3.- En los términos previstos en la legislación estatal, y a los efectos de esta ley, se considera que existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se incumpla el deber de conservación y rehabilitación de la vivienda, en los términos señalados en la legislación de vivienda y urbanística, a fin de garantizar en todo caso unas condiciones adecuadas de habitabilidad. La legislación en materia de vivienda podrá, además, establecer obligaciones particulares respecto de estos deberes en relación a la vivienda protegida.
- b) Cuando una vivienda esté deshabitada de forma permanente e injustificada, en las condiciones establecidas en esta ley.
- c) Cuando una vivienda sujeta a un régimen de protección pública no se destine a residencia habitual y permanente de su adjudicataria o adjudicatario o titular, excepto en los casos expresamente previstos en las normas reguladoras.
- d) El uso inadecuado de la vivienda, alojamiento o edificación cuando se someta a una utilización distinta a la de su calificación urbanística, autorización y destino coherente y legal o reglamentariamente autorizable.
- e) La sobreocupación por explotación económica de la vivienda o alojamiento.

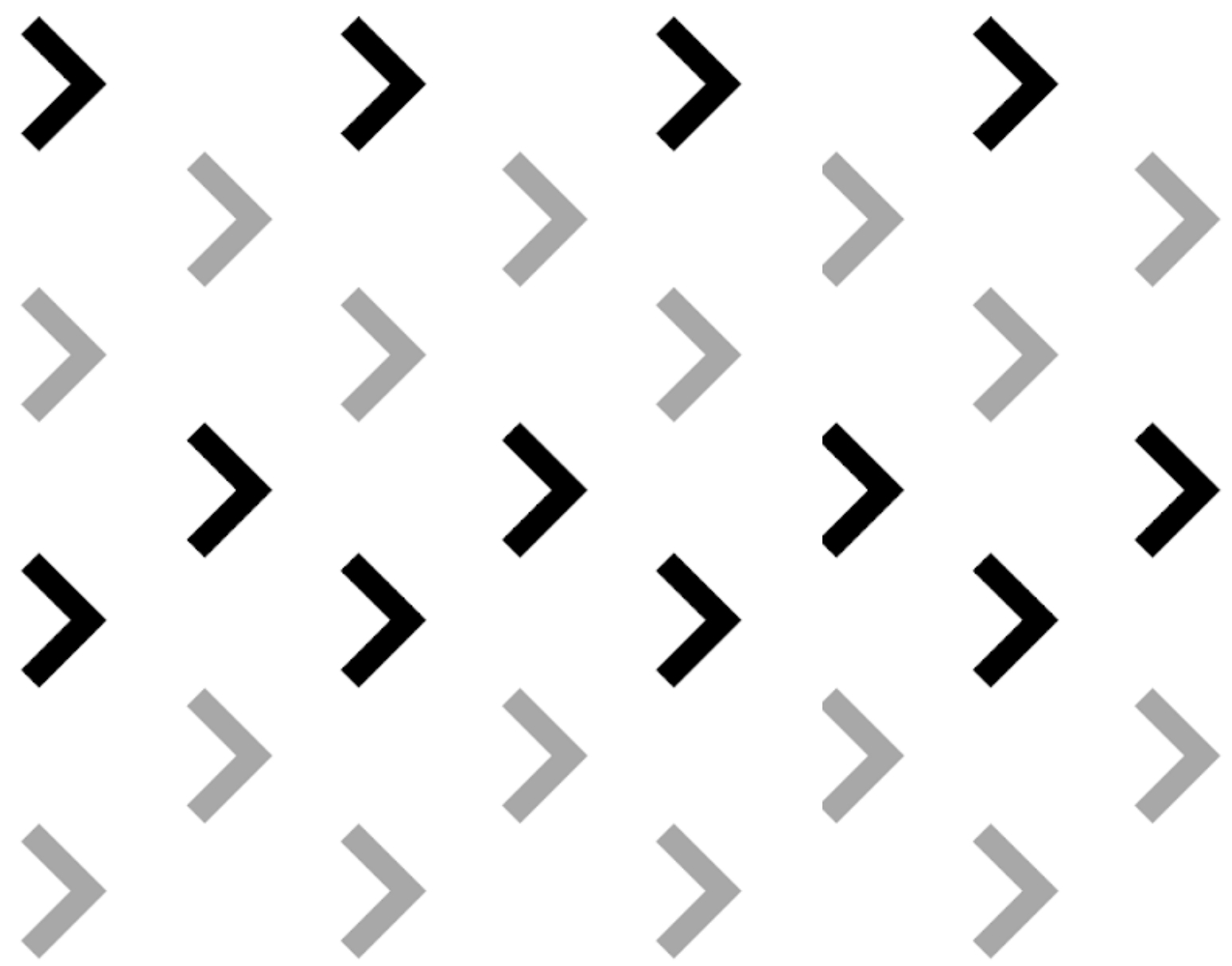
La Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

Artículo 5.2.- Se considera que se incumple la función social de la vivienda, entre otros, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se incumpla el deber de conservación o rehabilitación de la vivienda, en los términos señalados en la legislación de vivienda y urbanística, con el fin de garantizar unas condiciones adecuadas de habitabilidad.
- b) Cuando la vivienda, el alojamiento o el edificio de viviendas esté desocupado, en los términos que establece esta ley.
- c) Cuando la vivienda o el alojamiento esté sobreocupado.
- d) Cuando no se destine la vivienda de protección pública o alojamiento protegido a residencia habitual y permanente de la persona o entidad adjudicataria o titular.



- e) Cuando la vivienda se someta a un uso diferente del de su calificación urbanística, autorización o destino legal.



3.

Anexo II:

Captación de fondos

por entidades

sin ánimo de lucro

a través de

préstamos

remunerados con

particulares



Prôvivienda

Con las personas,
por la vivienda

**Captación de fondos por entidades
sin ánimo de lucro a través de
préstamos remunerados con
particulares**

Escenario actual

Las **entidades sin ánimo de lucro precisan obtener la financiación que les permita desarrollar las actividades recogidas en su objeto social, así como que el coste por dicha obtención sea lo más económico posible**. A la hora de solicitar dicha financiación, además de las donaciones, pueden acudir principalmente a dos tipos de proveedores:

- **Entidades de crédito**, que facilitan financiación a través de la concesión de préstamos a cambio de una remuneración.
- **Plataformas de financiación participativa** (crowdlending), cuya regulación se recoge en La Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, cuyo art. 46 recoge que *“son plataformas de financiación participativa las empresas autorizadas cuya actividad consiste en poner en contacto, de manera profesional y a través de páginas web u otros medios electrónicos, a una pluralidad de personas físicas o jurídicas que ofrecen financiación a cambio de un rendimiento dinerario, denominados inversores, con personas físicas o jurídicas que solicitan financiación en nombre propio para destinarlo a un proyecto de financiación participativa, denominados promotores.*

Esta opción, al incorporar a intermediarios, se hace muy gravosa para las entidades sin ánimo de lucro, ya que tienen que abonar una comisión por sus servicios, si bien tiene la ventaja de ofrecer transparencia a los prestamistas.

Escenario actual

No obstante, existiría una **tercera vía de obtención de financiación para las entidades sin ánimo de lucro, a través de la concesión de préstamos concertados directamente con particulares que quieran invertir parte de sus ahorros para obtener un rendimiento**, con el valor añadido de que esta inversión les posibilitaría participar de forma activa en aquellas organizaciones y proyectos con los que se sientan identificados/as.

Para estos supuestos, el Código Civil recoge la figura del préstamo en sus artículos 1.740 y siguientes.

En concreto, los artículos **1.753 y 1.755** señalan que:

- *“El que recibe en préstamo dinero u otra cosa fungible, adquiere su propiedad, y está obligado a devolver al acreedor otro tanto de la misma especie y calidad.”*
- *“No se deberán intereses sino cuando expresamente se hubiesen pactado.”*

Por tanto, la normativa civil permitiría acudir a la vía del préstamo remunerado entre particulares para obtener la financiación requerida.

Escenario actual

Ahora bien, dado que la actividad de captación de inversores se realizaría a través de campañas dirigidas al público en general, el actual art. 3.1 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito establece que:

- *“Queda reservada a las entidades de crédito que hayan obtenido la preceptiva autorización y se hallen inscritas en el correspondiente registro, **la captación de fondos reembolsables del público, cualquiera que sea su destino, en forma de depósito, préstamo, cesión temporal de activos financieros u otras análogas.**”*

En este sentido, es contundente la respuesta de la Dirección General de Estabilidad Financiera, Regulación y Resolución del Banco de España del día 31 de mayo de 2021 ante la consulta formulada sobre la **posible captación de fondos del mercado privado por una asociación para la realización de sus fines sociales a cambio de un interés**, que estima que:

- *“**el desarrollo de forma directa de la actividad planteada por la asociación** -firmando contratos de préstamo remunerados- con carácter habitual en el mercado, **representaría una actividad reservada a las entidades de crédito**, de conformidad con el 3.1 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito. En consecuencia, la asociación debería sujetarse a la normativa aplicable a las entidades de crédito”.*

El resultado es que esta vía de financiación queda vedada para todas las personas jurídicas, incluidas las entidades sin ánimo de lucro, que no tengan la calificación de entidad de crédito.

Propuesta

Por tanto, el objetivo es posibilitar la obtención de financiación a las entidades sin ánimo de lucro para el desarrollo de su objeto social a través de la captación de fondos del público, concertando préstamos remunerados directamente con los prestamistas, sin intermediarios.

Se propone **introducir una excepción a la exigencia de que solo sean las entidades de crédito las que capten fondos del público a través de préstamos con particulares, posibilitando esta práctica a las entidades sin ánimo de lucro con las garantías que ofrece la ley 5/2015, de 27 de abril**, de fomento de la financiación empresarial, respecto a los préstamos suscritos por los promotores cuando estos actúan a través de plataformas de financiación participativa, relativas a idoneidad de los préstamos concedidos, información sobre el promotor que capta financiación mediante préstamos e información sobre los préstamos.

Para ello se **introduciría un último párrafo al art. 3.1 de la ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito**, redactado en los siguientes términos:

- *“No obstante lo anterior, las entidades sin ánimo de lucro podrán realizar captación al público de fondos reembolsables, en forma de préstamos, para la ejecución de sus programas. Las entidades y los préstamos ofrecidos reunirán los requisitos establecidos en los arts. 74, 75 y 76 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.”*

Propuesta

A su vez, para que esta posibilidad resulte atractiva para los inversores, se propone excluir de tributación como rendimiento de capital mobiliario la remuneración del préstamo en Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, cuando el prestamista sea persona física.

Para ello, se **introduciría una nueva exención en las contempladas en el art. 7 de 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:

- *“Los rendimientos positivos del capital mobiliario procedentes de préstamos de capital a entidades sin ánimo de lucro para financiar el desarrollo de las actividades incluidas en su objeto social.”*

En Madrid, a 25 de octubre de 2021.

Prôvivienda

Sancho Dávila, 20
28028 Madrid - España
915 570 130
provivienda@provivienda.org
www.provivienda.org