

Índice

Boletines oficiales



BOE de 27/10/2021 núm. 257

PROTECCIÓN SOCIAL. [Real Decreto-ley 21/2021](#), de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

[\[PÁG. 2\]](#)

PROTECCIÓN CONSUMIDORES. [Real Decreto-ley 23/2021](#), de 26 de octubre, de medidas urgentes en materia de energía para la protección de los consumidores y la introducción de transparencia en los mercados mayorista y minorista de electricidad y gas natural.

[\[PÁG. 3\]](#)



DOGC núm. 8531 27 d'octubre de 2021

AGÈNCIA TRIBUTÀRIA DE CATALUNYA. [RESOLUCIÓ ECO/3166/2021](#), de 20 d'octubre, per la qual s'actualitzen les aplicacions informàtiques per a l'actuació administrativa automatitzada de l'Agència Tributària de Catalunya.

[\[PÁG. 4\]](#)

BOTHA BOTHA nº 123 27 de octubre de 2021

REGLAMENTO IS. [Decreto Foral 49/2021, del Consejo de Gobierno Foral de 19 de octubre.](#) Aprobar la modificación del Decreto Foral 41/2014, de 1 de agosto, que aprobó el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades

[\[PÁG. 6\]](#)



Sentencia del TC

IIVTNU. El TC anula la plusvalía municipal.

[\[PÁG. 7\]](#)



Sentencia del TS

IRPF/IS. Cuando el administrador concursal, designado por el juez del concurso, sea una persona física, los rendimientos obtenidos por esa concreta actividad concursal habrán de declararse como ingresos sujetos a IRPF - con la deducción de gastos y costes que proceda- y no por el Impuesto de Sociedades por cuanto la designación judicial no recayó sobre una sociedad

[\[PÁG. 9\]](#)



Consejo de Ministros

ALQUILER. IRPF. ACUERDO por el que se autoriza la tramitación urgente prevista en el artículo 27.1.b) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, del [Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda.](#)

[\[PÁG. 10\]](#)

Boletines oficiales



BOE de 27/10/2021 núm. 257

PROTECCIÓN SOCIAL. [Real Decreto-ley 21/2021](#), de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

El capítulo I recoge una serie de medidas extraordinarias aplicables a situaciones de vulnerabilidad económica y social que, **en esencia, suponen prorrogar hasta el 28 de febrero de 2022**, algunas de las medidas adoptadas para dar cobertura a dichas situaciones de vulnerabilidad en relación con la garantía de determinados suministros y el derecho a la percepción del bono social por parte de consumidores y determinados colectivos vulnerables, establecidas en el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, así como de determinadas medidas de protección en el ámbito del arrendamiento de vivienda, contenidas en el 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.

Así en primer lugar, con el objetivo de garantizar el suministro a los consumidores vulnerables de agua, electricidad y gas natural, especialmente en las actuales circunstancias, se refuerzan las medidas de protección de los consumidores vulnerables, en línea con el marco efectivo desarrollado para identificar y reducir de forma estructural el fenómeno de la pobreza energética.

Para ello **se amplía hasta el 28 de febrero de 2022 la garantía de suministro de agua, electricidad y gas natural a los consumidores vulnerables, prevista en el artículo 4 del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo.** Adicionalmente, se modifica el artículo 5 de dicha norma, que configura una nueva categorización de consumidor vulnerable, a los efectos de la percepción del bono social de electricidad y la protección especial frente a la interrupción del suministro, extendiendo esa condición de consumidor vulnerable para prorrogar el derecho a percibir el bono social en los términos que corresponda, hasta el 28 de febrero de 2022, sin perjuicio de la posibilidad de acogerse a dicha condición en cualquier momento anterior o posterior a esa fecha al amparo del resto de supuestos previstos en el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos.

En otro orden de cosas, y con objeto de atender a la realidad social y económica de los hogares, **el capítulo II extiende hasta el 28 de febrero de 2022 las medidas de protección en situaciones de vulnerabilidad en materia de vivienda establecidas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.**

De esta manera, se amplía hasta esa fecha la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos, así como, en consonancia, la posibilidad hasta el 31 de marzo de 2022 de solicitar compensación por parte del arrendador o propietario recogida en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

También **se extiende la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta, cuando el arrendador sea un gran tenedor o entidad pública, en los términos establecidos en dicho real decreto-ley; y se amplían hasta el 28 de febrero de 2022 los contratos de arrendamiento de vivienda que pueden acogerse a la prórroga extraordinaria de seis meses, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor.**

En relación con el capítulo III de este real decreto-ley, que contiene a su vez el artículo cuarto de la norma, incluye medidas en materia de protección contra la violencia de género, extendiendo así la consideración como esenciales de los servicios de protección y asistencia a las víctimas de violencia de género hasta el 28 de febrero de 2022, a fin de que las Administraciones Públicas competentes sigan adoptando todas las medidas que resulten necesarias para garantizar, tanto la prestación, entre otros, de servicios acogida, de información o asesoramiento jurídico 24 horas a las víctimas de violencia género, como el apoyo al personal que presta servicios de asistencia social integral a las víctimas.

En otro orden, la parte final de la norma contempla una disposición derogatoria y seis disposiciones finales.

La disposición final primera introduce una modificación en el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, mediante la que se regula la forma de acreditar la situación de cese de actividad de los trabajadores autónomos cuando concurra una situación de fuerza mayor que determine el cese temporal o definitivo en la actividad económica o profesional.

La disposición final segunda modifica los plazos establecidos en el Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

La disposición final tercera modifica la disposición adicional sexta del Real Decreto-ley 18/2021, de 28 de septiembre, de medidas urgentes para la protección del empleo, la recuperación económica y la mejora del mercado de trabajo, que contemplaba medidas específicamente dirigidas a los trabajadores autónomos de La Palma. Un mes después de la erupción, la actividad económica de la isla va a continuar viéndose afectada a medio plazo, por lo que se establecen nuevas medidas en favor de los trabajadores autónomos afectados que no se hubiesen podido acoger a las medidas reguladas en el indicado Real Decreto-ley 18/2021, de 28 de septiembre.

La disposición final cuarta establece la salvaguardia del rango de determinadas disposiciones reglamentarias.

Por su parte, la disposición final quinta contempla los títulos competenciales que amparan al Estado para dictar la presente norma.

La disposición final sexta establece la entrada en vigor del real decreto-ley.



BOE de 27/10/2021 núm. 257

PROTECCIÓN CONSUMIDORES. Real Decreto-ley 23/2021, de 26 de octubre, de medidas urgentes en materia de energía para la protección de los consumidores y la introducción de transparencia en los mercados mayorista y minorista de electricidad y gas natural.

Artículo 1. Incremento de los descuentos del bono social eléctrico hasta el 31 de marzo de 2022.

1. Excepcionalmente, con efectos desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y vigencia hasta el 31 de marzo de 2022, los descuentos del bono social aplicables a los consumidores domésticos de energía eléctrica recogidos en el artículo 6.3 del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica, serán los siguientes:

- a) En el caso del consumidor vulnerable, el descuento será del 60 por ciento.
 - b) En el caso del consumidor vulnerable severo, el descuento será del 70 por ciento.
2. Los descuentos establecidos en el apartado anterior serán de aplicación a todo el periodo de facturación, siempre que este contenga días integrados en el periodo de aplicación de esta medida.

(...)

AGÈNCIA TRIBUTÀRIA DE CATALUNYA. RESOLUCIÓ ECO/3166/2021, de 20 d'octubre, per la qual s'actualitzen les aplicacions informàtiques per a l'actuació administrativa automatitzada de l'Agència Tributària de Catalunya.

(...)

Amb la finalitat d'incrementar l'eficiència dels recursos emprats en les actuacions realitzades per l'Agència, es creu oportú actualitzar les aplicacions informàtiques i **ampliar les actuacions que es poden realitzar de manera automatitzada en els diferents procediments d'aplicació dels tributs.**

D'acord amb el que disposa la Resolució VEH/553/2021, per la qual s'actualitzen les aplicacions informàtiques per a l'actuació administrativa automatitzada de l'Agència Tributària de Catalunya, l'actualització i la modificació de les aplicacions informàtiques que conté l'annex I es realitza mitjançant resolució del director o directora de l'Agència Tributària de Catalunya.

(...)

Primera. Generació de certificats de trobar-se al corrent de les obligacions tributàries

(...)

Segona. Generació de la resolució per la qual es cita per ser notificat mitjançant anunci al diari oficial corresponent

1. El sistema d'informació de l'Agència Tributària de Catalunya podrà generar, mitjançant actuació administrativa automatitzada, la resolució per la qual es cita a les persones interessades o als seus representants per ser notificats mitjançant anunci, en els supòsits que preveuen l'article 112 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, i l'article 44 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

2. La resolució ha de contenir la relació de notificacions pendents amb indicació de la persona interessada o del seu representant, el procediment que les motiva, l'òrgan competent per a la seva tramitació i el lloc i termini en què el seu destinatari haurà de comparèixer per ser notificat.

3. La resolució de citació s'ha d'autenticar mitjançant el codi segur de verificació.

Tercera. Generació de la resolució de concessió d'ajornaments o fraccionaments de deutes tributaris i no tributaris dels deutes gestionats per l'Agència Tributària de Catalunya

1. El sistema d'informació de l'Agència Tributària de Catalunya podrà generar, mitjançant actuació administrativa automatitzada, la resolució per la qual es concedeix l'ajornament o el fraccionament sol·licitat per les persones obligades al pagament o pels seus representants.

2. **L'aplicació informàtica comprovarà les sol·licituds d'ajornament o fraccionament presentades relatives a deutes que, de forma individual o conjunta, siguin superiors a 100 euros i inferiors a 3.000 euros, i en els casos de deutes tributaris, els que fan referència als tributs següents:**

- Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats
- Impost sobre els habitatges buits
- Gravamen de protecció civil
- Impost sobre l'emissió de gasos i partícules a l'atmosfera produïda per la indústria
- Impost sobre l'emissió d'òxids de nitrogen a l'atmosfera produïda per l'aviació comercial
- Taxa fiscal sobre els jocs de sort, envit o atzar
- Taxa sobre rifes, tómboles i combinacions aleatòries
- Impost sobre les emissions de diòxid de carboni dels vehicles de tracció mecànica

(...)

- Quarta. Generació de còpia autèntica dels documents aportats en suport paper en els serveis d'atenció ciutadana de l'Agència Tributària de Catalunya
- Cinquena. Generació de la diligència de presentació i pagament
- Sisena. Generació de les provisions de constrenyiment de deutes quan aquesta competència hagi de ser exercida per l'Agència Tributària de Catalunya
- Setena. Generació de les liquidacions corresponents a l'alta en el padró definitiu de l'impost sobre les emissions de diòxid de carboni dels vehicles de tracció mecànica
- Vuitena. Generació de les diligències d'embargament de diners en comptes oberts en entitats de crèdit quan aquesta competència hagi de ser exercida per l'Agència Tributària de Catalunya
- Novena. Generació de les diligències d'embargament de sous, salaris i pensions quan aquesta competència hagi de ser exercida per l'Agència Tributària de Catalunya
- Desena. Generació de les diligències d'embargament de devolucions acordades per altres administracions quan la competència hagi de ser exercida per l'Agència Tributària de Catalunya
- Onzena. Generació de notificacions a les persones deutores de diligències d'embargament de diners en comptes oberts en entitats de crèdit
- Dotzena. Generació de notificacions a les persones deutores de diligències d'embargament de sous, salaris i pensions
- Tretzena. Generació de notificacions a les persones deutores de diligències d'embargament de devolucions acordades per altres administracions
- Catorzena. Generació dels acords d'aixecament d'embargaments de diners practicats en comptes oberts en entitats de crèdit quan aquesta competència hagi de ser exercida per l'Agència Tributària de Catalunya
- Quinzena. Generació dels acords d'aixecament d'embargaments de sous, salaris i pensions quan aquesta competència hagi de ser exercida per l'Agència Tributària de Catalunya.
- Setzena. Generació dels acords de reiteració d'embargaments
- Dissetena. Generació dels requeriments de pagament als pagadors de sous, salaris i/o pensions per falta d'ingressos
- Divuitena. Generació dels requeriments de pagament als pagadors o entitats pagadores dels crèdits, rendes, interessos o fruits de tota espècie embargats
- Dinovenena. Generació de les liquidacions d'interessos de demora del període executiu
- Vintena. Generació de resolucions de compensació d'ofici
- Vint-i-unena. Generació de les devolucions d'imports embargats en excés
- Vint-i-dosena. Generació de les liquidacions d'interessos de demora derivades de les devolucions d'imports embargats en excés
- Vint-i-tresena. Generació i emissió de la diligència per la constància de fets en relació amb l'impost sobre les emissions de diòxid de carboni dels vehicles de tracció mecànica
- (...)

REGLAMENTO IS. Decreto Foral 49/2021, del Consejo de Gobierno Foral de 19 de octubre.

Aprobar la modificación del Decreto Foral 41/2014, de 1 de agosto, que aprobó el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades

A través de la primera modificación, se especifica el procedimiento para someter a la consideración de la Administración tributaria una propuesta para la aplicación de un límite superior a la deducibilidad de los gastos financieros netos, en los supuestos a que se refiere el apartado 8 del artículo 25. bis de la Norma Foral del Impuesto sobre Sociedades, y la documentación a adjuntar a dicha propuesta.

Por otra parte, en relación con las Agrupaciones de Interés Económico, españolas y europeas, y las Uniones Temporales de Empresas a las que resulte de aplicación el régimen previsto en el Capítulo III del Título VI de la Norma Foral del Impuesto sobre Sociedades, se incluyen nuevos datos adicionales a aportar junto con la autoliquidación del impuesto.



Sentencia del TC

IIVTNU. El TC anula la plusvalía municipal.

Después de varias sentencias desde 2017 que anularon este impuesto para cuando hay pérdidas o no hay incremento de valor, el Pleno ha declarado inconstitucional el método de cálculo de la base imponible, lo que supone la derogación definitiva del impuesto.

RESUMEN: el TC ha declarado inconstitucional el sistema de determinación de la base imponible del impuesto porque establece un método objetivo de determinación de la base imponible. El fallo declara la intangibilidad de las situaciones firmes existentes antes de la fecha de la aprobación de la sentencia

Fecha: 26/10/2021

Fuente: web del TC

Enlaces: [sentencia todavía no publicada](#)

El Pleno ha resuelto lo siguiente:

PARTE DISPOSITIVA:

“En atención a todo lo expuesto, el Tribunal Constitucional, por la autoridad que le confiere la Constitución de la Nación española, ha decidido: Estimar la cuestión de inconstitucionalidad núm. 4433-2020, promovida por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, con sede en Málaga y, en consecuencia, declarar la inconstitucionalidad y nulidad de los arts. 107.1 segundo párrafo, 107.2.a) y 107.4 del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en los términos previstos en el fundamento jurídico 6”.

La sentencia, de la que ha sido ponente el magistrado Ricardo Enríquez, considera que son inconstitucionales y nulos los artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y 107.4 del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales (RD Legislativo 2/2004, de 5 de marzo), porque establece un método objetivo de determinación de la base imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que determina que siempre haya existido aumento en el valor de los terrenos durante el periodo de la imposición, con independencia de que haya existido ese incremento y de la cuantía real de ese incremento.

El fallo declara la intangibilidad de las situaciones firmes existentes antes de la fecha de la aprobación de la sentencia.

La sentencia cuenta con el voto particular concurrente del Presidente Juan José González Rivas y los votos discrepantes del magistrado Cándido Conde-Pumpido y de la magistrada María Luisa Balaguer.

En los próximos días se notificará la sentencia y los votos particulares junto con una nota de prensa más amplia.

Artículo 107. Base imponible.

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

A efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 de este artículo, y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en su apartado 4.

2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

a) En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo a aquel. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se

instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) anterior que represente, respecto de aquel, el valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

c) En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto de aquel, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.

d) En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) del apartado 2 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

3. Los ayuntamientos podrán establecer una reducción cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general. En ese caso, se tomará como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda según las reglas contenidas en el apartado anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales dicha reducción durante el período de tiempo y porcentajes máximos siguientes:

a) La reducción, en su caso, se aplicará, como máximo, respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.

b) La reducción tendrá como porcentaje máximo el 60 por ciento. Los ayuntamientos podrán fijar un tipo de reducción distinto para cada año de aplicación de la reducción.

La reducción prevista en este apartado no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que aquél se refiere sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

La regulación de los restantes aspectos sustantivos y formales de la reducción se establecerá en la ordenanza fiscal.

4. Sobre el valor del terreno en el momento del devengo, derivado de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 anteriores, se aplicará el porcentaje anual que determine cada ayuntamiento, sin que aquél pueda exceder de los límites siguientes:

a) Período de uno hasta cinco años: 3,7.

b) Período de hasta 10 años: 3,5.

c) Período de hasta 15 años: 3,2.

d) Período de hasta 20 años: 3.

Para determinar el porcentaje, se aplicarán las reglas siguientes:

1.^a El incremento de valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado por el ayuntamiento para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

2.^a El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a cada caso concreto por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento del valor.

3.^a Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla 1.^a y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a la regla 2.^a, sólo se considerarán los años completos que integren el período de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho período.

Los porcentajes anuales fijados en este apartado podrán ser modificados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.



Sentencia del TS

IRPF/IS. Cuando el administrador concursal, designado por el juez del concurso, sea una persona física, los rendimientos obtenidos por esa concreta actividad concursal habrán de declararse como ingresos sujetos a IRPF -con la deducción de gastos y costes que proceda- y no por el Impuesto de Sociedades por cuanto la designación judicial no recayó sobre una sociedad.

RESUMEN: cuando el administrador concursal, designado por el juez del concurso, sea una persona física, los rendimientos obtenidos por esa concreta actividad concursal habrán de declararse como ingresos sujetos a IRPF

Fecha: 08/10/2021

Fuente: web del Poder Judicial

Enlaces: [Sentencia del TS de 08/10/2021](#) y [Sentencia del TS de 07/10/2021](#)

Se pregunta en un recurso de casación si puede apreciarse la existencia de simulación en el ejercicio de una actividad profesional de administrador concursal a través de una sociedad constituida para facturar los servicios prestados, cuando hubiera sido una persona física, la designada intuitu personae a tal efecto.

El TS declarar que, en las circunstancias de este caso, cuando el administrador concursal, designado por el juez del concurso, sea una persona física, los rendimientos obtenidos por esa concreta actividad concursal habrán de declararse como ingresos sujetos a IRPF -con la deducción de gastos y costes que proceda- y no por el Impuesto de Sociedades por cuanto la designación judicial no recayó sobre una sociedad.

Aunque la normativa concursal permite que los servicios de administración concursal puedan llevarse a cabo tanto por personas físicas como jurídicas no es óbice para aceptar la conclusión a la que llegó la Administración (considera que los ingresos debieron computarse en IVA e IRPF de los socios) y que, a nuestro juicio, debemos confirmar -ex artículo 13 LGT- por la necesidad de exigir la obligación tributaria con arreglo a la naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado, cualquiera que sea la forma o denominación que los interesados le hubieran dado porque en el presente caso no se suscita duda desde la perspectiva fáctica sobre que el nombrado administrador concursal fue la parte recurrente, esto es, la persona física, y no la entidad de la que era socio.



Consejo de Ministros

ALQUILER. IRPF. Se aprueba acuerdo por el que se autoriza la tramitación urgente prevista en el artículo 27.1.b) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, del [Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda](#).

RESUMEN: Creación de un entorno fiscal favorable para la reducción de los precios del alquiler y el incremento de la oferta a precio asequible

Fecha: 26/10/2021

Fuente: web del

Enlaces: [Referencia del Consejo de Ministros](#)

El Consejo de Ministros ha tomado en consideración en primera lectura el Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda.

Se trata de una norma pionera en la actual etapa democrática, que refuerza el ejercicio del derecho constitucional ofreciendo instrumentos efectivos a las Administraciones territoriales competentes para aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles, respondiendo de un modo especial a aquellas personas y hogares que tienen más dificultades de acceso, con un particular enfoque en aquellos ámbitos en los que existe una mayor tensión en el mercado.

Tras esta primera lectura, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana iniciará propiamente la tramitación del Anteproyecto de Ley que constará de audiencia e información pública, informes preceptivos, y demás trámites previos a la conformación de un texto final que se elevará de nuevo a Consejo de Ministros para su aprobación y remisión posterior a las Cortes Generales.

La futura Ley de Vivienda forma parte de las reformas e hitos que el Gobierno se ha comprometido con la Comisión Europea a llevar a cabo en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR).

[Medidas y objetivos del Anteproyecto de Ley](#)

El Anteproyecto de Ley incluye importantes medidas e instrumentos para alcanzar los objetivos de mejora del acceso a la vivienda, destacando las siguientes novedades:

1. Con la futura Ley no se podrá volver a enajenar el parque público de [vivienda social](#), que será considerado como un patrimonio permanentemente sujeto a protección. Para ello el Anteproyecto establece una estricta regulación de los parques públicos, evitando que vuelvan a repetirse operaciones de venta del parque público de vivienda a fondos de inversión por parte de algunas Administraciones territoriales.
2. Se establece la [calificación indefinida de la vivienda protegida](#), garantizando siempre, al menos, un periodo de treinta años. Se fijan a nivel estatal unas condiciones básicas, definiendo un régimen de protección pública permanente de las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelo calificado de reserva. En el resto de supuestos, se fija un plazo mínimo de descalificación de 30 años.
3. Se introduce el [concepto de vivienda asequible incentivada](#), como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo. Se trata de un novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, favoreciendo la participación del sector privado y del tercer sector a través de la instrumentación de beneficios de carácter urbanístico, fiscal, entre otros.
4. El derecho a una vivienda digna y adecuada debe ejercerse en condiciones asequibles, comprometiendo a los poderes públicos. Se desarrolla y refuerza el concepto de vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, para asegurar el compromiso de los poderes públicos para hacerlo efectivo, incorporando en el concepto aspectos como el de habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética, utilización de energías renovables o acceso a redes de suministros básicos, para responder a las necesidades de residencia de los hogares en condiciones asequibles.

5. Se define un estatuto jurídico de derechos y deberes asociados a la propiedad de vivienda, delimitando su función social. Se aprueba, por primera vez a nivel estatal, un marco jurídico del derecho a la vivienda que establece un conjunto de derechos y deberes de carácter general, y un estatuto de derechos y deberes asociados a la propiedad de vivienda, delimitando la función social siguiendo el mandato constitucional.

6. **Declaración de zonas de mercado residencial tensionado**, con objeto de aplicar medidas efectivas para favorecer el acceso a la vivienda. Las Administraciones competentes en materia de vivienda, Comunidades Autónomas, podrán declarar zonas de mercado residencial tensionado, estableciéndose en la norma estatal un procedimiento de declaración basado en criterios objetivos que determinará la aplicación de diferentes medidas encaminadas a equilibrar y minorar los precios del alquiler en tales zonas.

7. **Definición de grandes tenedores** con carácter general y deberes de información y colaboración en zonas de mercado tensionado. Se introduce en la Ley estatal de 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. Sobre esta definición, en «zonas de mercado residencial tensionado» podrán establecerse criterios adicionales debidamente motivados.

8. Mecanismos de contención y bajada de los precios del alquiler de vivienda.

- Se establecen nuevos mecanismos de contención y bajada de precios, a través de la **mejora del marco fiscal**, presupuestario, o de gestión patrimonial, y de regulación en áreas declaradas como de mercado residencial tensionado, con el objetivo de:
- La incorporación de más viviendas al mercado del alquiler como vivienda habitual en estas zonas, para equilibrar el mercado.
- La contención y reducción de la renta, impidiendo los incrementos abusivos e incentivando bajadas en el alquiler a través de un **tratamiento fiscalmente favorable**.
- Se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pudiera intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de esas zonas. Así, como consecuencia de la declaración del área de mercado residencial tensionado se activarán las siguientes medidas:
- Para las viviendas arrendadas, se establece la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una **prórroga extraordinaria**, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor.
- En nuevos contratos de arrendamiento de viviendas ya arrendadas, a nuevos inquilinos, se establece la **limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior** (con el incremento del IPC correspondiente), permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en el Anteproyecto de Ley,
- Cuando el propietario sea una persona jurídica gran tenedor, la renta de los nuevos contratos suscritos en áreas tensionadas estará limitada en su caso por el contrato anterior, o el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia. No obstante, se establece un período de 18 meses desde la aprobación de la ley para la aplicación de esta limitación referida a sistema de índices de referencia, a fin de que la administración estatal establezca un sistema que pueda ser utilizado para estas limitaciones en los precios del alquiler en zonas tensionadas.

9. Creación de un **entorno fiscal favorable para la reducción de los precios del alquiler** y el incremento de la oferta a precio asequible. Se establece una mejora de la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual. Para ello, se establece en los nuevos contratos de arrendamiento un porcentaje de reducción del 50%, que podrá incrementarse en función de los siguientes criterios:

90%	Bajada de la renta en zona tensionada. Cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado, con una bajada de al menos un 5% sobre la renta del contrato anterior.
70%	Alquiler por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes . En caso de nuevos contratos de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas .
	Vivienda asequible incentivada o protegida. Vivienda arrendada a la Administración pública o entidad del tercer sector, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler
60%	Rehabilitación o mejora. En caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

10. Definición de vivienda vacía y modulación del recargo del IBI. Se introduce una definición clara para que los Ayuntamientos puedan aplicar el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal. Asimismo, se establece una modulación del recargo actualmente situado en el 50% de la cuota líquida del IBI que podrá alcanzar el 150%, en función del tiempo de desocupación y del número de viviendas desocupadas del mismo titular en el término municipal.

11. Mejora de la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad. 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.

12. Impulso de la vivienda protegida en alquiler a precio limitado. Se establece un porcentaje mínimo del 50 por ciento para vivienda protegida en alquiler dentro del suelo de reserva para vivienda protegida. Asimismo, se clarifica la posibilidad de que la legislación urbanística pueda establecer una reserva del 30% en suelo urbanizado, debiendo articular las administraciones urbanísticas los mecanismos de compensación que sean pertinentes a los afectados, sin que ello implique el establecimiento de la obligación de implantar esta medida a las Comunidades Autónomas.

13. Se refuerza la actuación estatal en materia de vivienda y de rehabilitación, a través de planes plurianuales, basados en la cooperación interadministrativa. Se regula la actuación pública en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana a través de la regulación, financiación, y planificación necesaria para garantizar su acceso a precios asequibles, así como para favorecer la conservación y mejora del parque de viviendas y de los entornos residenciales. Se define el marco general de colaboración y cooperación entre Administraciones Públicas en materia de vivienda, como estrategia clave para conseguir los fines de esta política, a través de los principales órganos de cooperación: Conferencia Sectorial, Comisión Multilateral y Comisiones Bilaterales.

14. Se crea el Consejo Asesor de Vivienda, para asegurar la participación de todos los agentes en la elaboración y desarrollo de las políticas de vivienda. Será un órgano colegiado de carácter técnico, asesor y consultivo del Estado para la programación de las políticas públicas de vivienda, que estará integrado por asociaciones del tercer sector y otras asociaciones representativas de intereses afectados por la Ley, representantes empresariales y profesionales, del sector financiero, así como distintos profesionales expertos en materia de vivienda, del ámbito universitario o de la investigación.

15. Más garantías en la compra o el alquiler de vivienda a través de información básica de las condiciones de la operación, y de las características de la vivienda y del edificio. 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, una serie de información básica, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra.

16. Más información y transparencia en las políticas públicas de vivienda, para conocer todos los programas y servicios útiles para acceder a una vivienda. El Anteproyecto de Ley apuesta por asegurar la transparencia y mejorar la información en diferentes ámbitos, entre los que se puede destacar el de la vivienda pública. Para ello establece la obligación de elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda y una memoria anual en la que se especifiquen las acciones adoptadas para reforzar dicho parque y acomodarlo a la demanda existente.

Derecho a una vivienda digna y adecuada

Con el conjunto de medidas recogidas en el Anteproyecto de Ley se obedece al principio de que el cumplimiento del «derecho a una vivienda digna y adecuada» recogido en el artículo 47 de la Constitución Española incumbe a todos los poderes públicos sin excepción, que están obligados a cumplirlo en el marco de sus respectivas esferas de competencia.

De esta forma, el Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda constituye la respuesta por parte del Estado de la obligación que, en el marco de sus competencias constitucionales, le incumbe en la protección del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y a su disfrute.