

Los 10 cambios de la nueva Ley de Vivienda



	ANTES	DESPUÉS
1 Índice aumento de renta	IPC como índice para el aumento de la renta de alquiler anual.	Este año se ha limitado al 2% y el año que viene se establecerá una nueva limitación del 3% .
2 Zona Tensionada	No existía una ley estatal que marcara qué es y cómo aplicar una zona tensionada.	Se define "zona tensionada". Las Comunidades Autónomas y los ayuntamientos las establecerán.
3 Gastos y honorarios inmobiliarios	Si el propietario es persona física, puede asumirlos el inquilino. Si es persona jurídica, los asume el propietario.	Correrán siempre a cargo del arrendador .
4 Grandes tenedores	Los que tienen más de 10 viviendas o una superficie útil superior a 1500 m².	Los que tienen 5 o más inmuebles en área tensionada, sean personas físicas o jurídicas.
5 Bonificaciones alquiler	Reducción general del 60% en los rendimientos netos de los contratos de alquiler de vivienda.	90% de reducción si se rebaja el precio del alquiler al menos el 5% con respecto al contrato anterior en zonas tensionadas. 70% si se alquila el piso a jóvenes de entre 18 y 35 años o si cede la vivienda a programas de alquiler social. 60% si la vivienda se ha rehabilitado en los últimos 3 años. El 50% en cualquier otro caso.
6 Acuerdos entre las partes	Los contratos se someten a lo que establece la Ley.	No hay ningún cambio.
7 Desahucios	La fecha y hora del lanzamiento se establece en el documento de admisión a trámite de la demanda.	Siempre se deberá incluir el día y la hora exacta del desahucio.
8 Inquilinos vulnerables	No existe obligación de conciliación entre el gran tenedor y el inquilino para que se llegue a un acuerdo de alquiler social o una ampliación del plazo de permanencia en la vivienda.	Para grandes tenedores, no se admitirá la demanda si no se ha sometido a conciliación . De no llegar a acuerdo, los servicios sociales buscarán otro tipo de soluciones y el juez podrá alargar los plazos.
9 Pisos vacíos	Los ayuntamientos pueden exigir un recargo de hasta el 50% del IBI de los inmuebles desocupados.	Para propietarios de 4 o más viviendas: penalización en el IBI de hasta el 50% para viviendas que lleven más de 2 años desocupadas y del 100% para más de 3 años.
10 Gastos extras	Se puede pactar que sean a cargo del arrendatario .	Para los nuevos contratos con el mismo inquilino, no se puede repercutir los gastos si en el contrato anterior no se hizo.

