



# Boletín Oficial

**DE LA**

***AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL  
DE  
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA***

***ADPI***

**ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS**



**AÑO 23 NÚMERO 172**

**Enero/Febrero 2022**



<b>Actualidad Corporativa</b> .....	<b>págs. 3-6</b>
<b>La Agrupación Técnica Profesional, INFORMA: "Desde los Gabinetes Profesionales":</b>	
El " Catastrazo " y el nuevo valor de referencia para los inmuebles.	
<b>Información de Actualidad</b> .....	<b>págs. 7-14</b>
España, un país de propietarios .....	págs. 7-9
Bono joven al alquiler .....	págs. 10-14
<b>Formación Continuada</b> .....	<b>págs. 15-24</b>
Artículo 28 de la Ley Hipotecaria. Las viviendas heredadas se venderán sin limitaciones y a precio de mercado.....	págs. 15-19
Tendencias inmobiliarias clave para 2022 .....	págs. 20-23
<b>Cuestionario Formativo.-</b> Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada .....	pag.24
<b>Consultorio Formativo</b> .....	<b>págs. 25-27</b>
Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.	
<b><u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u></b> .....	<b>pag. 27</b>

La Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España ha adoptado las medidas y niveles del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la C/ Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: [atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com)

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: ATP-ADPI

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-5204-2000

E-mail: [atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com)



Boletín Oficial

DE LA  
AGrupación TÉCNICA PROFESIONAL  
DE  
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA  
DE ESPAÑA



Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010 MADRID

Telf. Corp.: 91 457 29 29

Web: [www.atp-adpi.com](http://www.atp-adpi.com)

# ACTUALIDAD Corporativa



## ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

### EL "CATASTRAZO" Y EL NUEVO VALOR DE REFERENCIA PARA LOS INMUEBLES



Hacienda va a imponer su propio valor teórico en los impuestos por adquisición de inmuebles. El peligro es que el valor de referencia grave un valor ficticio y se traslade la carga de la prueba al ciudadano.

### EL VALOR DE REFERENCIA Y EL IMPUESTO DE TRANSMISIONES EN 2022

En el pasado mes de julio se aprobó la Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude que, entre otras novedades, introdujo el nuevo valor de referencia que va a imponerse en 2022 como base imponible para los inmuebles a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones, con implicaciones también en el Impuesto de Patrimonio (aunque no debería afectar a inmuebles de su propiedad adquiridos antes de 2022).

Ese valor de referencia lo calcula la Dirección General del Catastro, pero es diferente al valor catastral, que sigue vigente a efectos del IBI o la declaración por rentas imputadas en el IRPF, por ejemplo.

## ¿Supone el valor de referencia una subida de impuestos?

Lo veremos en las **compras de vivienda de segunda mano** y en las **herencias y donaciones de inmuebles a partir de 2022**.



En la medida en que suponga un **aumento de la base imponible de los impuestos de Transmisiones y de Sucesiones y Donaciones**, sí que **conllevará un mayor pago de impuestos**. Y no solo eso: también se ha **traspasado ahora al contribuyente la carga de probar el valor del bien adquirido**, que antes recaía sobre Hacienda cuando esta no estaba de acuerdo con el valor declarado por el adquirente.

Con la información publicada hasta ahora por el Catastro, hemos comparado los nuevos valores para tres viviendas en Madrid: el nuevo valor fiscal es mayor que los anteriores –que hasta ahora definía la Comunidad de Madrid– en dos de los casos (hasta un 58% superior en un caso, y el 24% en el otro), y un 4% inferior en el tercer caso.

## Qué cambia con el valor de referencia

Básicamente, en las valoraciones a efectos de esos impuestos (ITP y ISD) se pretende **sustituir como base imponible el antiguo “valor real” por el nuevo “valor de referencia”**.

Antes era el contribuyente quien declaraba el valor del bien adquirido o heredado, conforme a reglas para hallar el valor de mercado. Por ejemplo, si comprabas una casa, declarabas el valor que habías pagado por ella. Eso era lo habitual, porque atrás quedó aquella época en que era muy frecuente escriturar por una parte y pagar otra parte del precio en “B”. No decimos que ya no ocurra pero es algo residual respecto a lo que pasaba hace 20 años. Más adelante, Hacienda podía revisar ese valor declarado (hacer una comprobación de valores) si entendía que el valor declarado estaba por debajo del que la propia Hacienda autonómica tenía en sus cálculos.

Ocurría a menudo que los valores que usaba la Hacienda autonómica para sus comprobaciones eran valores puramente teóricos, sacados de tablas y coeficientes. Los tribunales fueron anulando comprobaciones de valores de las haciendas autonómicas y definieron que para aproximarse al “valor real” del inmueble había que tener en

cuenta sus características reales, lo que en la práctica suponía tener que efectuar una visita al inmueble para valorar su estado, etc. Hay toda una jurisprudencia sobre la validez o invalidez de los sistemas de valoración usados por las CCAA a estos efectos.

Ahora se ha querido eliminar el problema de raíz. Se ha **eliminado** de la Ley del Impuesto la referencia al “valor real” como base impositiva. Ahora se **sustituye por el “valor de referencia”**. Este valor de referencia es nuevo, lo **determina el Catastro**. Pretende **acercarse al valor de mercado** y para ello se elabora **con base en las ventas realizadas ante notario**. El Catastro ya ha publicado un informe sobre el mercado inmobiliario que va a servir de base para ese valor de referencia. Queda por ver cómo quedan concretamente los nuevos valores de referencia para cada inmueble. Teóricamente tienen que ser como mucho un **90% respecto de los precios de mercado**. Pero eso habrá que verlo.

Los tipos aplicables siguen siendo competencia de las comunidades autónomas, por ahora.

### Aplicar un valor teórico distinto del real

A partir de 2022, Hacienda va a tomar ese nuevo **valor de referencia para aplicarlo al ITP y a Sucesiones**.

El riesgo de nuevo es que ese valor (que no deja de ser un cálculo teórico) pueda ser en muchos casos incluso superior al valor real de mercado que haya pagado el comprador. Esto lo vamos a comprobar en unos meses o semanas, cuando comparemos ejemplos para inmuebles concretos del valor de mercado (el precio a que se están vendiendo ese tipo concreto de casas en el estado en que se encuentre) y del “**valor de referencia**” que resulte **según el Catastro**.



Es probable que haya casos en que ese **valor de referencia sea mayor al valor real de mercado**, porque no se habrá tenido en cuenta la situación real de ese concreto inmueble, o las circunstancias legítimas que llevan a dos partes a negociar un determinado precio de venta.

En todo caso, aunque se haya eliminado en la Ley del Impuesto la referencia al “valor real” a efectos de calcular la base imponible, lo cierto es que los impuestos siguen teniendo que responder al **principio constitucional de capacidad contributiva**. Y que no

pueden basarse en valores teóricos o ficticios. De modo que si comprobamos que esos “valores de referencia” son más altos que los valores de mercado a los que realmente se transmiten los bienes, habrá que denunciarlo.

En teoría, si alguien declaraba antes el valor real de la compra del piso, no tendría por qué temer ahora, ya que el “valor de referencia” se supone que va a ser como mucho el 90% de ese valor de mercado. Pero esto es algo que hay que comprobar en los próximos meses.

### Cambia la carga de la prueba en perjuicio del contribuyente

Hasta ahora, antes de comprar un inmueble se aconsejaba consultar el **valor fiscal** del bien, para adelantarnos a posibles problemas con Hacienda. Hay miles de compradores de pisos a bancos que compraron con descuento, que vieron cómo Hacienda les reclamaba por haber declarado un valor supuestamente inferior al valor real.



El procedimiento era el siguiente: el comprador del piso presentaba la declaración de ITP por el precio de compra “ Hacienda comprobaba el valor y si lo estimaba bajo le dirigía una liquidación provisional” el contribuyente debía presentar sus alegaciones y recursos para justificar el valor declarado.

**A partir de 2022**, el orden cambia. El **valor a declarar** deberá ser el “**valor de referencia**” . Si el adquirente estima que ese valor es más alto del real de adquisición, deberá iniciar él el procedimiento para impugnar ese valor de referencia.

Se traslada al contribuyente la carga de tener que probar que el valor de referencia no es correcto.

### VALOR DE REFERENCIA

Enlace directo: <https://www1.sedecatastro.gob.es/>



## España, un país de propietarios

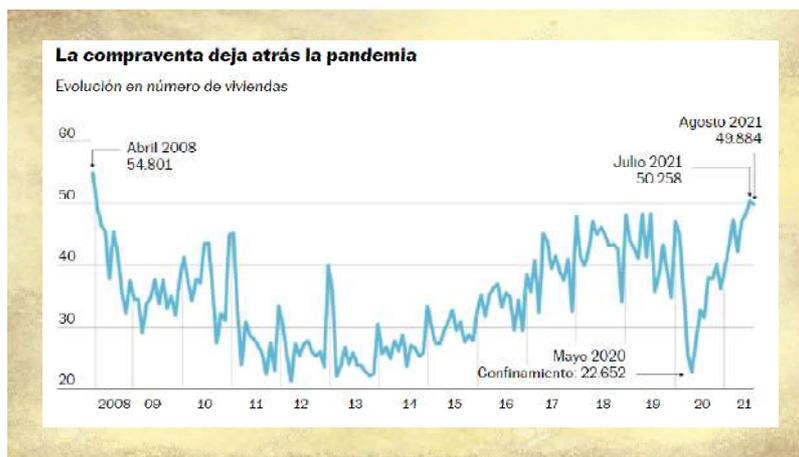


La compra de casas registra niveles no vistos desde el año 2008, mientras el alquiler se refuerza como la única opción para el colectivo de jóvenes.

**España es un país de propietarios convencidos y de inquilinos obligados.** El importante inconveniente que supuso el pinchazo de la burbuja inmobiliaria podría haber sido el desengaño perfecto, pero no pudo con esa estrecha relación que existe entre los españoles y la compra de vivienda. Tampoco la pandemia ha roto el idilio.

La adquisición de casas ha dejado atrás los efectos de la covid y alcanza niveles de hace 13 años. En agosto de 2021 se cerraron 49.884 transacciones, una cifra no vista desde abril de 2008, según el INE. El mes de julio fue incluso mejor: cambiaron de manos 50.258 casas. **“La compraventa es la que está impulsando la recuperación del mercado de la vivienda”**. En ese estudio queda reflejado que la **demanda para compra se ha incrementado**, mientras que ha sufrido un **ligero descenso la del alquiler**.

La pandemia ha reforzado los lazos con la propiedad, y eso que el Gobierno rema a favor de aumentar el peso del alquiler con el anteproyecto de la ley de vivienda recién salido. “Pese a la crisis, el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles”.



En los últimos meses ha tomado fuerza la idea de que es el **momento de adquirir una vivienda**, una idea solo factible para una **parte de la población con una situación laboral y económica desahogada**. Los motivos son varios. La **vivienda se ha convertido en un activo refugio frente a la inflación** (subió un 5,5% en octubre). “Las familias que ahorraron durante varios meses por la pandemia y los confinamientos y que ya tenían ahorros previos se preguntan qué hacer con ese dinero. ¿Criptomonedas, Bolsa? Lo están destinando a dar la entrada de un piso”. **¿Inversión rentable o nueva burbuja?**

La **finalidad de tanto la reposición, vivienda mejor**. Casi el 90% de los años son propietarios en España. Para de la población es la jubilación”. Y el resto de la



**esas compras es cambiar a una como la inversión.** mayores de 65 de una vivienda este segmento un “colchón para eso ha calado en sociedad.

El **alquiler ha ganado peso por la precariedad del mercado laboral**, pero si esos jóvenes pudieran comprarían y no alquilarían. En España no tenemos cultura de alquiler y seguimos pensando que es tirar el dinero. Aunque, con la **futura ley de vivienda** “muchos inversores van a pensarlo dos veces antes de invertir en vivienda, ya sea para alquilar o como una segunda o tercera residencia con la que canalizar el ahorro”.

Se pueden identificar **tres motivos** que explican el **alza de las compras**.

1.- “**La confianza del consumidor**, seguido de unas perspectivas de mercado inmobiliario en revalorización tras unos meses en los que se ha incrementado el ahorro de los hogares y, con menos peso, el incentivo de unos tipos de interés bajos”. Menor peso porque han llegado al mercado más inversores que no necesitan hipoteca, que tienen recursos propios para hacer frente a la operación.

2.- “**La demanda de inversión** aumenta con un volumen considerable de operaciones, tanto para venta como para alquiler”. Un ejemplo: en agosto de 2021 se adquirieron 49.884 viviendas en España y se suscribieron 33.105 hipotecas. 16.779 operaciones no necesitaron financiación bancaria.

3.- “**Los bajos tipos de interés** también han sido un acelerador para el cierre de transacciones”. Y ante el temor a una posible subida de tipos a partir del segundo semestre de 2022, los ciudadanos se están decantando mayoritariamente por el tipo fijo: nada menos que el 67% en agosto, frente al 33% que contrató variable, según el INE.

La **demanda de reposición** juega hoy un papel clave en el **impulso de las ventas**. Estos cambios de casa tienen detrás el aprendizaje de la pandemia. “Ha habido un cambio en el modo de vivir las viviendas, dando más importancia al mayor espacio, a las terrazas y a las zonas comunes”, otro motivo que argumenta el cambio de vivienda es el teletrabajo.



“A raíz de las limitaciones que han detectado en sus viviendas tras la fase de confinamiento y de las posibilidades ligadas al teletrabajo, han decidido cambiar su residencia por otra con mejores prestaciones (amplitud, disposición de espacios exteriores, ubicación más descentralizada...)”. Los profesionales del sector lo definen como **“un valor refugio personal”**. Y añaden: “Con la pandemia hemos visto la vivienda como algo importante en nuestra vida”.

Pero, y de vuelta al inicio de este texto, España tiene dos caras. La cara B dibuja un país en el que los **jóvenes se ven penalizados por sus condiciones laborales**, así que optan por el **alquiler**. Solo cuando se trata de este grupo

de edad, España se convierte en un país de inquilinos. Los analistas hablan de **inquilinos forzados**. “Nos gusta ser propietarios, el alquiler es una solución transitoria”.

“El 70% de los jóvenes quiere una vivienda propia, aunque la mayoría vive en alquiler”, según reflejan las estadísticas. Porque, “una buena parte de la demanda sigue sin presentar las condiciones de solvencia o ahorro necesarias para acceder a la compra, debiendo dirigirse al alquiler”. Concluyendo: “Es probable que la fórmula del alquiler siga ganando puntos en el futuro”.

### El mapa del alquiler y la compra de vivienda en España

VARIACIÓN INTERANUAL DEL PRECIO DE COMPRA EN CAPITALES DE PROVINCIA En %

Variación nacional		+6,1%			
CLM	Cuenca	21,4	AND	Córdoba	6,3
CYL	Zamora	20,3	VAL	Castellón de la Plana	6,2
PVA	Bilbao	18,6	VAL	Valencia	6,2
PVA	Vitoria	17,5	CLM	Guadalajara	5,6
CYL	Ávila	17,0	RIO	Logroño	5,0
ARA	Teruel	15,3	AND	Granada	4,7
GAL	A Coruña	15,3	CYL	Segovia	4,5
PVA	San Sebastián	13,5	GAL	Pontevedra	4,0
AND	Málaga	12,9	CAT	Barcelona	3,7
GAL	Ourense	12,3	CAT	Tarragona	2,8
GAL	Vigo	12,1	CLM	Albacete	2,7
CYL	Valladolid	10,1	ARA	Zaragoza	2,2
BAL	Palma de Mallorca	9,7	CAN	S. Cruz de Tenerife	2,0
MUR	Murcia	9,5	CEU	Ceuta	2,0
CAT	Girona	9,4	AND	Cádiz	1,3
CTB	Santander	9,1	NAV	Pamplona	1,3
GAL	Lugo	9,0	AND	Jaén	0,5
AND	Sevilla	8,6	CLM	Ciudad Real	-0,1
MAD	Madrid	8,4	EXT	Cáceres	-0,5
AST	Oviedo	8,0	CLM	Toledo	-0,7
MEL	Melilla	8,0	ARA	Huesca	-1,7
AND	Almería	7,8	CAT	Lleida	-1,8
VAL	Alicante	7,6	CYL	Burgos	-2,2
CAN	Las Palmas de G.C.	7,4	CYL	Salamanca	-2,9
AND	Huelva	7,1	EXT	Badajoz	-3,1
CYL	León	6,7	CYL	Soria	-7,2
			CYL	Palencia	-12,2



# Bono joven al alquiler

El Gobierno aprueba el bono joven al alquiler de 250 euros para menores de 35 años



El Ejecutivo tenía previsto incluir el anteproyecto de ley de vivienda en este paquete regulatorio, pero la falta del informe del CGPJ lo impide y será en febrero cuando pueda enviarlo al Congreso.

El Consejo de Ministros ha aprobado recientemente el Real Decreto que desarrolla el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025, dotado con 432 millones de euros; el bono joven de ayuda al alquiler, consignado en los presupuestos con 200 millones de euros, y el anteproyecto de ley de arquitectura. Aunque el Ejecutivo tenía previsto incluir el anteproyecto de ley de vivienda en este paquete regulatorio, la falta del informe preceptivo del Consejo General del Poder Judicial lo impide y no será previsiblemente hasta febrero del presente ejercicio 2022 cuando pueda enviarlo al Congreso, si el CGPJ da finalmente luz verde a su dictamen en el pleno que ha convocado para el 27 de enero de 2022.

El Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 establece un nuevo paquete de ayudas para la población vulnerable, así como para los promotores de vivienda en alquiler asequible, mientras que el bono joven de alquiler (250 euros mensuales) está dirigido a los menores de 35 años que cobren un salario inferior a tres veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM).

Para la ejecución del plan de vivienda, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma) suscribirá convenios de colaboración con las comunidades autónomas y condicionará la financiación estatal a que estas cofinancien las medidas en determinados porcentajes que especifica el texto. Con subvenciones de hasta el 100% de la renta en casos de vulnerabilidad sobrevenida y de colectivos especialmente vulnerables, el plan de vivienda abunda en el cambio de modelo iniciado por el plan 2013-2016 hacia el fomento del alquiler con carácter prioritario.

Aunque mantiene la limitación de 600 euros de renta, ampliable a 900, del plan anterior (2018-2021), **sube las subvenciones del 40% al 50%** de dicha renta para familias que ingresen tres veces o menos el IPREM. También prevé **ayudas** para que los **jóvenes menores de 35 años** con **ingresos inferiores a tres, cuatro o cinco veces el IPREM** alquilen o compren casas en pueblos de menos de 10.000 habitantes y medidas para aumentar el parque público de alquiler con viviendas cedidas por la Sareb y otras entidades, empresas y particulares. Establece, además, **subvenciones** para los **promotores** que fomenten los **alojamientos temporales**, de modelos 'cohousing', de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

## Bono joven

En cuanto al **bono joven de alquiler**, se trata de una **ayuda de 250 euros mensuales para jóvenes entre 18 y 35 años** que cobren un **salario inferior a tres veces el IPREM** (24.318 euros), para facilitar su emancipación. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma) ha confirmado que este bono entrará en **funcionamiento con carácter retroactivo desde el 1 de enero de 2022** y que podrán percibirlo cada uno de los jóvenes que comparta una misma vivienda.



El Consejo de Ministros ha aprobado, además, en segunda vuelta, el anteproyecto de Arquitectura y Calidad del Entorno Construido, avalado por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), que ha tenido un papel relevante en su redacción. Según el Gobierno, esta ley persigue impulsar la calidad de la arquitectura y del entorno construido como elemento básico de la calidad de vida de las personas, promover el acercamiento de la arquitectura a la sociedad y establecer procedimientos de contratación pública ejemplares, que refuercen los valores de la calidad arquitectónica. Asimismo, pretende contribuir al desarrollo económico y social, a través de la renovación y la mejora de la calidad de la edificación y los entornos construidos, la protección del patrimonio cultural y natural y la modernización de la arquitectura.

## ¿Cuándo se podrá solicitar?

Como destacaba el ejecutivo central, todavía no se puede solicitar este bono mensual y habrá que esperar entre uno o dos meses para que se realicen todos los trámites necesarios con las comunidades autónomas, por lo que no está definido dónde se tendrá que solicitar.

¿Cómo funciona el bono joven de alquiler que ha aprobado el Gobierno?

¿El bono joven de ayuda al alquiler de 250 euros tiene carácter retroactivo?

Serán las propias autonomías las encargadas de regular y conceder estas ayudas económicas. "El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transferirá fondos a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla para atender a la ayuda del Bono Alquiler Joven mediante resoluciones de transferencia de crédito cuya aceptación deberá ser comunicada al referido Ministerio en el plazo que se determine en la propia resolución, salvo que previamente conste tal aceptación", detalla el Real Decreto.

Por tanto, para acceder a estas ayudas, las personas solicitantes deberán dirigirse al órgano encargado en cada región, ya que los procedimientos para conceder las ayudas se llevarán a cabo a través de convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

## LAS CLAVES DEL BONO JOVEN PARA EL ALQUILER

El Gobierno ha aprobado el bono joven para el alquiler en el Consejo de Ministros, aunque los criterios definitivos se fijarán durante la próxima conferencia entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las comunidades autónomas, así que **todavía no está abierto el plazo para solicitarlo**, pero tendrá efectos retroactivos desde el 1 de enero de este año

### CUANTÍA Y REQUISITOS PARA PEDIRLO



Es una ayuda de de **250 euros al mes**.



Se concederá durante un **plazo de dos años**.



Los beneficiarios que podrán solicitar esta ayuda deberán ser **jóvenes de entre 18 y 35 años**, y con un **contrato de trabajo**.



Los **ingresos** no deben superar tres veces el indicador de Renta de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), o más de 24.319 euros anuales



El **límite de renta mensual de la vivienda se sitúa en 600 euros**, pero podrá aumentarse este umbral hasta los 900 euros si así lo contemplan entre el Gobierno y las comunidades autónomas.



En el caso de **alquiler con contrato de habitaciones**, el límite se sitúa en 300 euros por habitación ampliable en determinados supuestos a 450 euros.



### COMPATIBILIDAD CON OTRAS AYUDAS



Puede complementarse con **otras ayudas que pertenezcan al Plan Estatal de Vivienda**.



Las comunidades autónomas podrán conceder **una ayuda adicional de hasta el 40% de la renta del alquiler** descontado el bono.

### ¿Se puede complementar con otras ayudas?.

Sí. El bono del alquiler para jóvenes podrá compatibilizarse con otras prestaciones del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025, que también se ha aprobado recientemente. En el caso en el que sean otorgadas las dos ayudas, la cuantía recibida será de hasta el 40 % de la diferencia entre el alquiler de la vivienda y la ayuda del bono, con el límite conjunto (la suma de las dos subvenciones) del 75 % de la renta del alquiler.

Además, podrán acceder a ellas y seguir recibiendo otro tipo de bonos sociales como el Ingreso Mínimo Vital (IMV) y otras prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.

### ¿Durante cuánto tiempo?.

La ayuda se podrá recibir durante un máximo de dos años siempre que en ese plazo se cumplan los requisitos establecidos.

## Bono de ayuda al alquiler para jóvenes

SE ESTIMA QUE PODRÁ BENEFICIAR HASTA A 70.000 INQUILINOS

20 minutos

<p><b>¿CUANDO?</b></p> <p>Se podrán <b>solicitar</b> aproximadamente <b>en marzo de 2022</b></p>  <p>Tendrán <b>carácter retroactivo</b> (desde el 1 de enero de 2022)</p> <p><small>FUENTE: Consejo de Ministros</small></p>	<p><b>¿CUANTO?</b></p> <p><b>250 €</b> al mes para pagar el alquiler de <b>residencia habitual</b> cuya renta sea <b>600 €</b> al mes <b>ampliable a 900 €*.</b></p>   <p><small>*Si así lo deciden las autonomías</small></p>	<p><b>¿QUIÉNES PUEDEN RECIBIRLAS?</b></p> <p>Jóvenes de entre <b>18-35 años</b></p> <p>Rentas de trabajo o ingresos anuales hasta <b>24.318 €</b></p> <p>También podrán solicitarlas personas que <b>compartan vivienda</b></p>  <p><small>GRÁFICO: Henar de Pedro</small></p>
--	--	---

### ¿Cuáles son los requisitos?.

Los destinatarios deberán tener entre 18 y 35 años de edad, incluidos y acreditar rentas del trabajo inferiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) o, lo que es lo mismo, unos ingresos anuales de 24.318 euros anuales por unidad de convivencia. Habrá que acreditar una vida laboral de, al menos, tres

meses de antigüedad, en los seis meses inmediatamente anteriores al momento de la solicitud, o una duración prevista de la fuente de ingresos de, al menos, seis meses contados desde el día de su solicitud.

Asimismo, es indispensable acreditar que viven en régimen de alquiler y figurar en el contrato de arrendamiento y estar empadronados en dicha vivienda.

En cuanto al precio máximo del alquiler, este se situará en los 600 euros mensuales. No obstante, en las zonas más tensionadas podrá ampliarse ese límite hasta los 900 euros y podrá acordarse un límite máximo superior a 900 euros mensuales "en función del número de personas jóvenes que convivan en la vivienda, cuando en la misma convivan dos o más personas jóvenes que sean beneficiarias y que por tanto hayan suscrito, todas ellas, el correspondiente contrato de arrendamiento o cesión de la vivienda".

La ayuda es independiente de si el inquilino vive solo o comparte piso. De hecho, su importe será por beneficiario, no por vivienda, de forma que podrán recibirlo íntegro cada uno de los jóvenes que compartan una misma vivienda.

En caso del alquiler de una habitación, la renta máxima será de 300 euros, si bien las comunidades podrán elevar este límite hasta 450 euros.

Promover la emancipación juvenil es uno de los retos de este siglo. El colectivo en España acumula una de las tasas de paro más altas de la Unión Europea, el 31,1 % en el tercer trimestre de 2021, según la Encuesta de Población Activa (EPA); además son los jóvenes los que más contratos temporales acumulan (una de cada tres nuevas rúbricas) y también tienen los salarios más bajos (1.207 euros brutos de media al mes en 2020, según el INE). Unos indicadores que, sumados a los elevados precios del alquiler, deriva en la tasa de emancipación más baja de los últimos 20 años: un 14,9 %, según el Consejo de la Juventud de España (CJE).

Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025

Enlace directo: <https://www.boe.es/eli/es/rd/2022/01/18/42/dof/spa/pdf>

## FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- ADPI -

- ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA -

- AGENTE INMOBILIARIO -

# Artículo 28 de la Ley Hipotecaria Las viviendas heredadas se venderán sin limitaciones y a precio de mercado

El día 3 de septiembre del pasado ejercicio 2021 **desapareció** uno de los artículos legales considerados más injustos en el mercado inmobiliario: el **artículo 28 de la Ley Hipotecaria**.

Durante muchos años ha dificultado a los **herederos no directos** (por ejemplo, hermanos) **vender** una casa hasta pasados **dos años** de la muerte del propietario por si aparecía un hijo ilegítimo.

A efectos prácticos, la venta se registraba en el Registro de la Propiedad, pero quedaba una anotación preventiva de que estaba sujeta a la cláusula del artículo 28. Pasados los dos años ya se sabía que la **propiedad era libre**. Ahora cualquier operación de compraventa sujeta a esta limitación estará libre, es decir, tiene **carácter retroactivo**.

Con el estallido de la pandemia muchos compradores mostraron interés en comprar una vivienda heredada afectada por este artículo 28 de la Ley Hipotecaria. Y muchas de estas operaciones no han salido adelante por el riesgo que conllevan para el comprador, ya que, si en los dos años posteriores a la compra le reclamase la propiedad el heredero forzoso (un hijo ilegítimo), **el comprador no podría negarse a devolverla**. Pero a cambio, el comprador debería seguir pagando la hipoteca concedida por el banco.

A partir del 3 de septiembre este artículo desaparece, tal y como se publicó en el BOE a través de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica. Ahora el **heredero de una vivienda es directamente titular**, independientemente del grado de parentesco que guarde con el fallecido.



## ¿ Qué dice exactamente el artículo 28 de la Ley Hipotecaria?

**“Las inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado, no surtirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante. Exceptúanse las inscripciones por título de herencia testada o intestada, mejora o legado a favor de herederos forzosos”.**

En la práctica, esta limitación entorpecía algunas operaciones, tal y como recalcan los Profesionales del sector inmobiliario. Como la ley justifica en su preámbulo: "los supuestos que eventualmente este artículo está llamado a proteger son muy residuales en comparación con el perjuicio que ocasiona en la sucesión de colaterales y extraños y la perturbación del tráfico, generando situaciones antieconómicas".

Se trata de un artículo al que también se conoce como "Ley de Cuba" y que forma parte de la Ley Hipotecaria que fue aprobada en 1946. En su momento tuvo relevancia porque permitía que los hijos de españoles emigrados a las colonias tuvieran tiempo de regresar a España cuando sus padres fallecían y así poder reclamar su parte de la herencia.

**“Actualmente con el sistema del Registro de Últimas Voluntades que haya un testamento posterior desconocido es muy improbable por lo que, salvo en los casos que aparezca un heredero posterior, por una reclamación de filiación, por ejemplo, es improbable que suceda. En definitiva, la protección que otorga causa más perjuicios que beneficios”.**

En opinión de los expertos en la materia, la derogación del artículo hará que las viviendas se puedan vender inmediatamente sin esta limitación y:

- 1.-** Por el precio de mercado, dado que esta condicionante llevaba a una disminución del valor porque el comprador al encontrarse con “esta carga del artículo 28” exigía que el precio fuese inferior o directamente rechazara su compra.
- 2.-** Que la propiedad quedase paralizada y sin entrar en el mercado inmobiliario durante estos dos años.

“Los trágicos efectos que ha tenido la pandemia han llevado a un incremento en las tramitaciones de herencias”. El mercado inmobiliario ha visto incrementado su oferta y, a partir del 3 de septiembre, las viviendas heredadas entrarán con el precio que realmente les corresponde por sus características.



## Carácter retroactivo

Esta **derogación** tiene **carácter retroactivo** para alegría del comprador y vendedor. Ahora muchos implicados en la compraventa de una vivienda afectada por el artículo 28 de la Ley Hipotecaria se preguntan si tiene carácter retroactivo o no. **La ley 8/2021 no establece derecho transitorio** que viene a regular las situaciones de operaciones anteriores al 3 de septiembre. "Al no señalarse nada, dejará de aplicarse este artículo 28 sobre todas las propiedades pendientes de los dos años, ya queden cinco meses o un año y medio para que finalice ese periodo de dos años, con lo que dejarán de estar sujetas a esta limitación. Como no hay derecho transitorio no se aplica el artículo 28 y todas las operaciones que estaban pendientes de registrarse y de que el nuevo comprador tuviera el pleno dominio del inmueble quedarán libres".

Por tanto, a partir del 3 de septiembre ninguna propiedad estará sujeta a esta limitación del artículo 28 de la Ley Hipotecaria.

Para los inmuebles que han estado afectados por el artículo 28 a partir del 3 de septiembre el Registro de la Propiedad elimina automáticamente esta cláusula, con lo que ni comprador ni vendedor deben hacer nada.

## Bancos y concesión de hipotecas para estos casos

Los bancos se han mostrado siempre reticentes a la hora de conceder hipotecas en este tipo de casos. "La posibilidad de que apareciera una persona con mejor derecho en la herencia que pudiera reclamarlo existía si

quien heredó y pretendía vender no era heredero forzoso del propietario difunto, es decir, hijo, padre o esposo de éste, lo que suponía un riesgo para el comprador que no tendría plenamente garantizada su adquisición durante los dos años siguientes a dicho fallecimiento. La **consecuencia de esa limitación legal**, que mantenía en **suspense temporalmente el principio de fe pública registral** en tales casos, era la negativa de

muchos bancos a conceder hipotecas ante el temor a perder la garantía hipotecaria".

"Si en alguna operación aparecía el artículo 28 ningún banco iba a dar una hipoteca". "Esta derogación es una muy buena noticia, sobre todo porque elimina una situación de indefensión sobrevenida, que incluso a veces ha supuesto la renuncia de herencias, por esa imposibilidad de vender el inmueble, o la venta muy por debajo del precio de mercado a compradores que se aprovechaban de estas situaciones"



La derogación de este artículo es una buena noticia porque eliminará la incertidumbre a la hora de conceder una hipoteca sobre los activos que se acogían al mismo y cuya protección considera que era injustificada, debido al **carácter residual del riesgo** de que apareciera un **heredero forzoso desconocido**.

Esta derogación no afecta en ningún caso a la metodología a aplicar en las tasaciones, ya que los criterios a la hora de emitir una tasación para la concesión de una garantía hipotecaria siguen siendo los mismos.

Desde la Asociación española bancaria (AEB) recuerdan que saber quién es el **propietario real de la vivienda** es imprescindible para que se materialice la hipoteca.

Según el Banco de España, "la hipoteca es un producto bancario que permite al cliente recibir una determinada cantidad de dinero (capital del préstamo) por parte de una entidad de crédito (prestamista), a cambio del compromiso de devolver dicha cantidad, junto con los intereses correspondientes, mediante pagos periódicos (cuotas). La diferencia con otro tipo de préstamos es que cuenta con una garantía adicional: el inmueble adquirido. En todo préstamo hipotecario hay dos elementos fundamentales. El primero es el contrato de préstamo, en el que aparecen detalladas las obligaciones del deudor y las condiciones del préstamo, así como el plazo de devolución, las cuotas y el sistema de amortización. El segundo elemento es la garantía hipotecaria, que supone que, en caso de impago, el prestamista puede hacerse con la propiedad del bien hipotecado".

## La pandemia dispara las viviendas heredadas a máximos

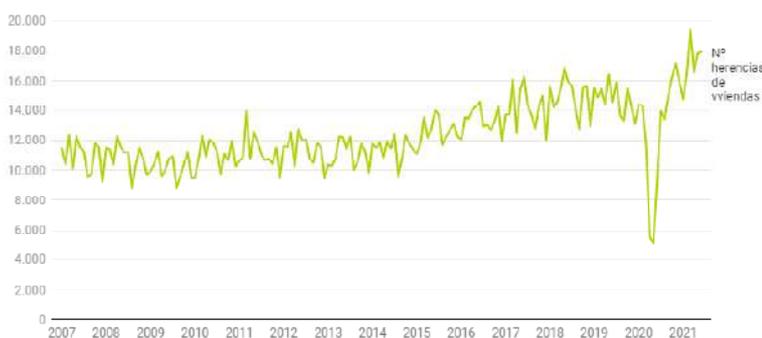
La pandemia ha provocado un considerable aumento de herencias de viviendas. Según datos del INE, entre enero y junio de 2021 se contabilizaron 103.116 transmisiones de la propiedad de viviendas por herencias en el conjunto de España, lo que arrojó una media de prácticamente 570 al día.

Se trata de la cifra más alta registrada de la serie histórica que empezó en 2007.

Solo en junio de 2021, el último dato disponible, se han heredado 17.930 inmuebles, la segunda cifra mensual más alta de la historia, solo superada por los más de 19.400 heredados en el mes de marzo de 2021. Y estas cifras solo incluyen las herencias de viviendas aceptadas, por lo que deja fuera las

renuncias que se producen por motivos como que la deuda que conlleva la herencia es superior a todos los bienes y derechos del fallecido.

Evolución mensual de las herencias de viviendas en España



Fuente: INE - Descargar los datos - Creado con Datawrapper

## Dónde hay más herencias de viviendas

Los datos que maneja el organismo de estadísticas, y que se nutren de los registradores, sitúan a Cataluña como la región donde se produjeron más herencias de viviendas en los cinco primeros meses del año 2021, con casi 18.000. Le sigue de cerca Andalucía (17.225), y a distancia, Comunidad Valenciana (13.610) y Madrid (13.358). Las siguientes regiones más destacadas son Castilla y León (6.553) y País Vasco (5.246). La Rioja es la única comunidad donde se han heredado menos viviendas en el primer semestre del año (1.026 unidades), mientras que las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla cierran el ranking nacional, con 100 y 84 transmisiones de este tipo entre enero y junio.

### Impuestos a pagar después de vender un piso heredado

La venta de este tipo de inmuebles es considerada una **ganancia patrimonial**, tributando en el **impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF)** y en el año en el que se realice la venta de la casa.

La ganancia tributa en la **base imponible del ahorro**, por lo que se tiene que declarar de esa forma en la declaración de la renta.

Por tanto, en caso de venta de una vivienda heredada, debe **declararse la ganancia patrimonial generada**, tomando como referencia el **valor del inmueble a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**, más gastos inherentes a la adquisición como valor de la misma.

Además, por la venta de una vivienda heredada hay que pagar el **impuesto de plusvalía municipal**, y quien está **obligado** a ello es el **vendedor**. Sin embargo, en caso de **venta a pérdidas**, el **vendedor** está **exento** de pagar este tributo, tal y como ha declarado el Tribunal Constitucional.



## DEROGACIÓN DEL ART.28 DE LA LEY HIPOTECARIA

El ejecutivo promulgó la modificación del artículo 28 de la Ley Hipotecaria

¿Qué cambia con esta derogación?



**No se deberán esperar dos años para que la inscripción de un inmueble heredado tenga efecto en el Registro de la Propiedad**

¿Qué consecuencias trae para los propietarios?



**Los propietarios podrán disponer del inmueble sin temor a que aparezcan herederos no forzosos**



¿Qué implica para el mercado inmobiliario?

**Se agiliza el proceso de compraventa. Los bancos tienen mayor confianza para financiar viviendas heredadas a través de hipotecas y no perder su garantía**

## TENDENCIAS INMOBILIARIAS CLAVE PARA 2022

El sector inmobiliario no debe ser considerado como una clase de activo poco inspiradora y aburrida. Especialmente debido a las nuevas formas de trabajar, comunicarse y consumir bienes y servicios que se han extendido durante la pandemia con fuertes consecuencias en el sector inmobiliario. Ante un ejercicio 2021 positivo para la recuperación económica y la normalización gradual de las actividades, el sector mira a 2022 con una buena dosis de optimismo.

En el año 2020, año afectado por el COVID, los mercados inmobiliarios cotizados a nivel mundial cayeron alrededor de un 9%. Sin embargo, en el año 2021 recuperaron rápidamente el terreno perdido, creciendo casi un 23%. Además, hay otro factor que juega a favor de esta clase de activo: la inflación. Los inversores podrían encontrar en los inmuebles cotizados una fuente alternativa de rendimiento y una cobertura contra las subidas de precios de los últimos meses, que parecen ser menos transitorias de lo esperado.



Ante los cambios estructurales que están configurando el sector, la selección es cada vez más importante. "Ser capaz de identificar a los ganadores y a los perdedores y qué partes del mercado tendrán un rendimiento superior será cada vez más crucial",.

Ante los cambios estructurales que están configurando el sector, la selección es cada vez más importante. "Ser capaz de identificar a los ganadores y a los perdedores y qué partes del mercado tendrán un rendimiento superior será cada vez más crucial",.

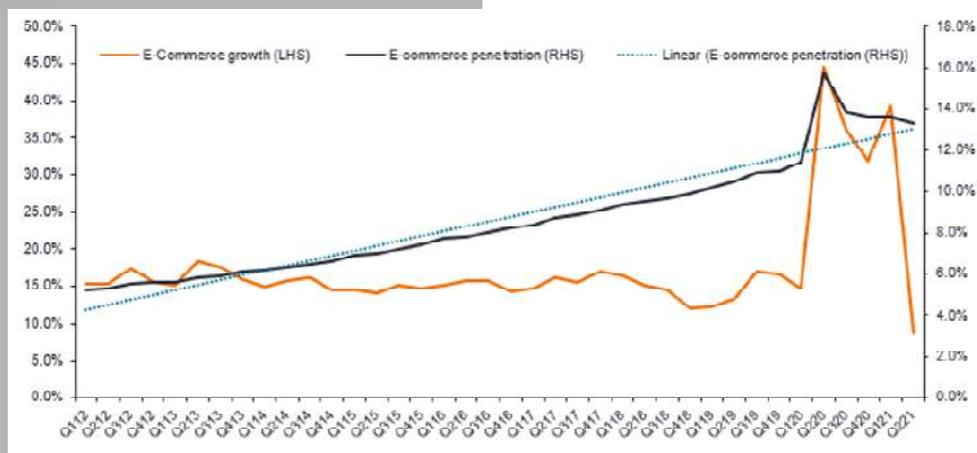
### Comercio electrónico

Cuatro tendencias clave para el futuro de los inmuebles cotizados:

La primera es el comercio electrónico. Para las personas confinadas durante la pandemia, las compras online se dispararon, pero luego se ralentizaron a medida que se producían las reaperturas. Sin embargo, según el análisis del gestor, la trayectoria de crecimiento a largo plazo del comercio electrónico se mantendrá intacta.

Es bueno para los almacenes y la logística. "El crecimiento trimestral del comercio electrónico en EE.UU. se ha ralentizado en términos interanuales desde el segundo trimestre de 2021 debido a la reapertura de las tiendas físicas. Aun así, está mostrando un crecimiento positivo". "La penetración del comercio electrónico en el mundo está en línea con la tendencia preexistente, si no más avanzada. El impacto en la demanda de espacio industrial/logístico, tanto de los inquilinos como de los inversores, ha sido significativo".

"Dado que la mayoría de los beneficios del entorno actual se centran en los beneficios y dividendos futuros (normalmente los REITS están obligados a pagar al menos el 90% de los ingresos imponibles a los accionistas) y que los arrendamientos se valoran en el tiempo a los precios de mercado actuales, es posible tener un alto grado de confianza en el potencial de crecimiento de estos activos, incluso en un entorno macro más incierto".



Fuente: Oficina del Censo de Estados Unidos, ventas minoristas trimestrales en Estados Unidos: total y comercio electrónico. Variación porcentual del crecimiento del comercio electrónico respecto al mismo trimestre del año anterior. Datos del tercer trimestre de 2021.

## Demografía

Hay otras tendencias a largo plazo que permanecen inalteradas y que son fundamentales para la visión de algunos expertos sobre el sector inmobiliario. "La demografía sigue siendo un motor importante, especialmente para las diversas formas de vivienda dirigidas a los grupos de mayor edad que buscan reducir su tamaño y disfrutar de estilos de vida más activos".



Los nuevos modelos de familia, junto con el envejecimiento de la población, son algunos de los factores demográficos que más preocupan a las sociedades actuales. Las familias sin hijos, las que tienen un único descendiente y las monoparentales son cada vez más frecuentes que se traducen en cambios sociales y de regeneración poblacional que suponen grandes cambios en numerosos sectores económicos, entre ellos, el inmobiliario.

Las nuevas familias, por su tamaño y por la situación socio-económica actual, demandan viviendas de menor superficie útil (entre los 60m<sup>2</sup> y los 90m<sup>2</sup>) pero mucho mejor equipadas. Es por este motivo que poco a poco se van promoviendo y proyectando viviendas más pequeñas, sostenibles y eficientes, que se adapten a las necesidades de estas nuevas realidades y nuevos segmentos poblacionales.

Los nuevos estilos de vida, en definitiva, exigen que los procesos de compra y adquisición de vivienda sean cada vez más sencillos, más ágiles, atendiendo siempre a los máximos estándares de calidad y sostenibilidad. Se trata de adaptar las ciudades a las nuevas realidades familiares y sociales a través de, por ejemplo:

- la mejora de la edificabilidad de los entornos urbanos, permitiendo la segregación de viviendas de grandes dimensiones en varios apartamentos y promoviendo la creación de espacios comunes,
- la implementación de nuevas soluciones habitacionales, como el coliving,
- la rehabilitación y recuperación de edificios y espacios degradados en las ciudades fomentando así la regeneración poblacional, etc.

Iniciativas de esta índole, además de renovar el parque de viviendas de la ciudades, ayudaría a generar una oferta más asequible. Además, se reduciría también el impacto social que los elevados precios de otras épocas crearon en nuestra sociedad.

El objetivo es, adaptarse a las nuevas realidades sociales ofreciendo soluciones habitacionales que mejoren la vida de los ciudadanos. Y para esto, la vivienda es un elemento indiscutible.

## Digitalización

Otro motor importante es la transformación digital, que es un viento favorable para los sectores inmobiliarios centrados en la tecnología, con la implementación del 5G que apenas comienza a traer beneficios a las empresas de telefonía móviles.

Hace ya unos años que se habla de la digitalización del mercado inmobiliario. Pero se hablaba en términos del uso de las plataformas digitales para promocionar los inmuebles con el fin de obtener mayor visibilidad.

Pero en el último año la tecnología inmobiliaria ha experimentado una importante aceleración y los especialistas sostienen que saldrá reforzada tras la crisis del coronavirus. La percepción del cliente ha evolucionado y demanda el uso de herramientas como los tours virtuales 360° o la firma digital, que son ya muy habituales y “han venido para quedarse”.



El uso de la tecnología por parte de los agentes inmobiliarios en su trato con los clientes facilita las gestiones y agiliza algunos procesos.

Estamos hablando de herramientas digitales como:

- Fotografías profesionales de los inmuebles.
- Tours virtuales, visitas 360° y vídeos profesionales para visitar las viviendas u oficinas sin desplazarnos.
- Renders o proyectos de decoración virtual para poder ver las posibilidades de los espacios.
- Presentaciones online de servicios.
- Vídeo visitas a los inmuebles con un agente en online.
- Reservas online y firmas digitales para la formalización de contratos a través de plataformas que agilizan el proceso de la firma.

Muchos de los clientes que antes eran reacios a estas vías telemáticas, con las circunstancias excepcionales de los últimos meses, se han adaptado a estos nuevos escenarios al comprobar su eficiencia y ahora los demandan.

La atención personalizada con el cliente cara a cara seguirá teniendo una gran importancia. Pero el uso de las nuevas tecnologías permite optimizar las gestiones con los clientes y optimizar los tiempos de la gestión de los contactos y de las visitas, con un resultado positivo tanto para la agencia como los clientes.

## ESG

Por último, según el análisis del gestor, la sostenibilidad es un factor cada vez más importante en las decisiones de los inquilinos. "Los edificios más ecológicos (sobre todo los de oficinas) tienen más posibilidades de obtener una prima de alquiler y están experimentando una mayor demanda".

"El año 2021 fue un año de reinicio, ya que el mundo volvió a ser lo que era". "Sin duda habrá más baches en el camino, pero desde una perspectiva inmobiliaria en opinión de los profesionales del sector inmobiliario, los fundamentales a largo plazo permanecen en gran medida sin cambios. En última instancia, hemos tenido pruebas de que las empresas que podían hacer crecer sus flujos de beneficios antes de la aparición de COVID pueden seguir haciéndolo hoy; las que tenían dificultades antes de COVID, seguirán teniendo dificultades".





## Questionario formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada». La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.

**1.- El artículo 28 de la Ley Hipotecaria establece que las inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado:**

- a) no surtirán efecto en canto a terceros hasta que hayan transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante.
- b) establecen que el heredero de una vivienda es directamente el titular independientemente del grado de parentesco que tenga con el fallecido.
- c) quedan paralizadas sin entrar en el mercado inmobiliario durante cinco años.

**2.- En el supuesto de venta de una vivienda heredada, debe declararse:**

- a) el impuesto sobre la renta de las personas físicas.
- b) el valor real de la venta y abonar el impuesto de plusvalía municipal.
- c) la ganancia patrimonial generada, tomando como referencia el valor del inmueble a efectos del impuesto de Sucesiones y Donaciones.

**3.- Entre las tendencias clave para el futuro de los inmuebles podemos citar:**

- a) el comercio electrónico y la demografía.
- b) la situación socio-económica y los nuevos estilos de vida.
- c) la rehabilitación de edificios y la sostenibilidad.

**4.- La demografía es una de las tendencias claves que influyen en el futuro de los inmuebles, siendo un importante motor para el sector inmobiliario. Entre los principales factores demográficos encontramos:**

- a) las plataformas digitales de inmuebles y la sostenibilidad.
- b) los nuevos modelos de familia y el envejecimiento de la población.
- c) el entrono urbano y la segregación de viviendas.

# Consultorio Formativo



## Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

### Pregunta

El Gobierno ha aprobado en Consejo de Ministros el bono joven de alquiler dotado con 200 millones de euros a cargo de los Presupuestos Generales del Estado de 2022.

¿La cantidad recibida dependerá de la comunidad o área en la que se reside?.

### Respuesta

Como máximo se recibirán 250 euros por persona. No obstante, si el precio del alquiler es menor a 250, se recibirá la cantidad que paga el inquilino. Por ejemplo, si se pide la ayuda por un alquiler de 200 euros, el beneficiario sólo podrá recibir esta cantidad. En definitiva, la ayuda nunca podrá superar lo que se paga por el alquiler, aseguran fuentes del ministerio.

EL BONO JOVEN DEL  
ALQUILER ENTRARÁ EN  
VIGOR EN ENERO DE 2022

EL GOBIERNO PREVÉ QUE LOS JÓVENES  
QUE CUMPLAN LOS REQUISITOS PARA  
ACCEDER AL BONO DE 250 €/MES  
RECIBIRÁN LA AYUDA

### Pregunta

¿El límite del alquiler establecido varía en función del lugar de residencia?.

### Respuesta

El precio del alquiler máximo establecido por el Gobierno es de 600 euros al mes, pero las comunidades autónomas podrán acordar aumentar este límite a los 900 en las comisiones bilaterales del ministerio y las autonomías siempre que esté justificado.

## Pregunta

**Si se comparte piso, ¿la cantidad que se tendrá en cuenta para la ayuda será la que paga cada parte o la total que aparece en el contrato? Por ejemplo, ¿en un piso que comparten tres personas y pagan en total 1.050 euros (350 cada uno) los inquilinos podrán recibir la ayuda?**

## Respuesta

Si en el contrato los compañeros de piso aparecen como cotitulares y se excede la cantidad prevista en la ayuda, se prevé que se puedan admitir dentro del programa de ayudas del bono joven. No obstante, Transportes asegura que será siempre la comisión de seguimiento de las comunidades y el ministerio la que acordará este tipo de excepciones.

## Pregunta

**También en el caso de compartir piso, si una de las personas cotitulares cumple los requisitos porque cobra menos de 20.000 euros y la otra persona cobra más de 25.000 euros, ¿se podrá pedir la ayuda?**

## Respuesta

Sí. La ayuda es por persona y no por vivienda, por lo que todo el que cumpla los requisitos puede optar al bono de ayuda al alquiler independientemente del compañero con el que conviva.

## Pregunta

**¿Qué ocurre si alquilo una habitación y no un piso completo?**

## Respuesta

En este caso el límite de precio que se ha establecido es de 300 euros y se puede ampliar a 450 en la comisión bilateral de las comunidades y el ministerio y hay una causa justificada, como por ejemplo en ciudades o zonas denominadas «tensionadas».

## Pregunta

**¿En base a qué se calcularán los ingresos?**

## Respuesta

Salvo contadas excepciones, la renta de los beneficiarios no podrá superar los 24.318 euros. Estos ingresos se comprobarán en la declaración de la renta del inquilino, por lo que se tendrán en cuenta los ingresos del año anterior.



## Pregunta

**¿En que casos no se concederá la ayuda?.**

### Respuesta

No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante o alguna de las que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o de cesión de uso se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

**a)** Ser persona propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es persona propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de la persona titular o alguna otra persona de la unidad de convivencia.

**b)** Que la persona arrendataria, la persona cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora o cedente de la vivienda.

**c)** Que la persona arrendataria, la persona cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora o cedente.

### Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

- 1.- a
- 2.- c
- 3.- a
- 4.- b

## Pregunta

**¿Se pierde el derecho a la subvención en el caso de cambio de domicilio por trabajo?.**

### Respuesta

La normativa explica que, con el objeto de favorecer la movilidad laboral y no desincentivar el cambio de residencia de la persona beneficiaria, cuando esta cambie su domicilio a otro ubicado en otra provincia de la misma comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. No obstante, la persona beneficiaria "no perderá el derecho a la subvención" siempre que con el nuevo contrato se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y se formalice sin interrupción temporal con el anterior".

Si la persona beneficiaria cambia su domicilio a otro ubicado en una comunidad autónoma o ciudad autónoma diferente, debe comunicar dicho cambio al órgano concedente de origen en el plazo máximo de 15 días desde la firma del nuevo contrato. Y la comunidad o ciudad autónoma de destino deberá decidir si le concede la ayuda.

En ambos casos se eleva el límite máximo de la renta arrendaticia desde los 600 a los 900 euros mensuales. Asimismo, el límite máximo de los ingresos será de 4 veces el IPREM en la comunidad autónoma o provincia de destino. Pero estas condiciones no se aplicarán para el supuesto de alquiler de habitación, detalla el BOE.



***AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL***

***DE***

***ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA***

***DE ESPAÑA***

**Miembro Colectivo de la**  
**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: [atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com)

Web: [www.atp-adpi.com](http://www.atp-adpi.com)

