



# Boletín Oficial

**DE LA**

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

***ADPI***

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



**AÑO 25 NÚMERO 186**

**Enero/Febrero 2024**



<b>Actualidad Corporativa</b> .....	<b>págs. 3-7</b>
Los propietarios de pisos en alquiler pueden desgravarse este año entre un 50% y un 90% de las rentas obtendías .....	págs. 3-4
Cambios de la declaración de la renta 2024 .....	págs. 5-7
<b>Información de Actualidad</b> .....	<b>págs.8-12</b>
Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda .	
<b>Formación Continuada</b> .....	<b>págs. 13-25</b>
Previsión euribor en la Eurozona para 2024 y 2025 .....	págs. 13-16
Amortización de hipotecas .....	págs.17-18
¿Qué significan las siglas "CRU O IDUFIR" y a qué hacen referencia estos términos?...	págs.19-21
Cinco intangibles que pueden incrementar el valor de la vivienda .....	pag. 22
<b>Cuestionario Formativo.-</b> Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	pag.23
<b>Consultorio Formativo</b> .....	<b>págs. 24-27</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> .	pag.27

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

## **LOS PROPIETARIOS DE PISOS EN ALQUILER PUEDEN DESGRAVARSE ESTE AÑO ENTRE UN 50% Y UN 90% DE LAS RENTAS OBTENIDAS**

La Ley de Vivienda que entró en vigor en mayo del año pasado tiene entre sus objetivos estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles para frenar la subida de las rentas. Para conseguirlo incluye un paquete de medidas que benefician a los pequeños propietarios, entre ellas, deducciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) que se aplican a los ingresos generados por el arrendamiento y que van del 50% al 90%.



Estas ventajas fiscales, que han entrado en vigor el 1 de enero de este año y que deben incorporarse en la declaración de la renta de 2025, establecen, como norma general, una bonificación del 50% que puede aumentar hasta el 90% si se cumplen determinados requisitos.

Solo pueden acogerse a ellas los pequeños propietarios, es decir, los que tengan menos de cinco viviendas ubicadas en zonas de mercado tensionado. Para ello, es necesario que las comunidades autónomas declaren cuáles son estas zonas. Hasta ahora ninguna lo ha hecho. No obstante, Cataluña tiene previsto hacerlo en febrero, convirtiéndose en la primera región en regular el precio del alquiler, según han explicado desde la Conselleria de Territorio de la Generalitat de Cataluña.

En este contexto, la Ley de Vivienda fija en los nuevos contratos de arrendamiento un porcentaje de reducción en el IRPF del 50%, que podrá incrementarse en función de criterios como la bajada del precio del alquiler en zonas tensionadas.

Además, los caseros que alquilen una vivienda en la que se han realizado obras de rehabilitación y de mejora dos años antes de la firma del contrato de arrendamiento tendrán un incentivo fiscal del 60%. Para ello, su coste total deberá superar el 25% del precio de adquisición o del valor de mercado de la propiedad.

La bonificación aumenta hasta el 70% cuando el propietario es una entidad pública o una organización sin fines de lucro, que destina el inmueble al alquiler social, con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas del Plan Estatal de Vivienda.

También llega al 70% cuando se alquila por primera vez una vivienda que se encuentra en una zona residencial tensionada y el inquilino tiene entre 18 y 35 años.

El mismo porcentaje lo reciben los arrendatarios cuyos alquileres son personas en situación de vulnerabilidad económica debido a que se han quedado sin empleo o sus ingresos han caído al menos un 40% o a familias cuya renta no supera los umbrales del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

La bonificación más elevada, un 90%, la reciben los caseros cuyo inmueble en alquiler está en una zona tensionada y en el contrato de arrendamientos incorpora una bajada de la renta de al menos un 5% respecto al contrato anterior.



# GAMBIOS DE LA DECLARACIÓN DE LA RENTA 2024

Con el inicio del nuevo año 2024, ya se empiezan a anunciar alguno de los datos clave relacionados con la Campaña de la Declaración de la Renta 2024, que este año trae algunas novedades y cambios respecto a los ejercicios anteriores, que hay que tener en cuenta a la hora de hablar de deducciones, fechas y plazos.

Declaración de la Renta 2023-2024:  
fechas y novedades



Uno de los principales cambios que se dan en la Declaración de la Renta 2024 tiene que ver con las fechas, ya que se ha adelantado el inicio de la campaña al 3 de abril, ocho días antes que la anterior, mientras que finalizará el 1 de julio, cuando el cierre oficial otros años ha sido el 30 de junio.



## GAMBIOS A NIVEL NACIONAL

Por otro lado, hay que tener en cuenta los cambios introducidos por el Gobierno nacional, ya que el Ministerio de Hacienda y Función Pública aprobó un paquete de medidas fiscales que incluye algunos puntos de ámbito tributario en relación con los trabajadores y pensionistas.

"Se eleva la cuantía de la reducción por obtención de rendimientos del trabajo y el umbral a partir del cual resulta aplicable", se puede leer en una de las medidas. De esta forma, se incrementa la cuantía de salario bruto anual a partir de la cual se empieza a pagar dicho impuesto, desde los 14.000 euros anuales anteriores hasta los 15.000 euros anuales.

Además, dicho incremento de la reducción se extiende hasta afectar a contribuyentes con un salario bruto anual de hasta 21.000 euros, de manera que se ve afectado por la medida un alto número de trabajadores y pensionistas.

## **CAMBIOS EN INVERSIONES CON CRIPTOMONEDAS**

Por otro lado, hay que tener en cuenta que todos los que hayan invertido dinero en criptomonedas durante el ejercicio 2023-2024 y cuyos ingresos en el extranjero tengan un valor mayor de 50.000 euros, tendrán que presentar en la Renta el modelo 721. La falta de declaración de criptomonedas fuera se multará con hasta 20.000 euros.

## **DEDUCCIONES PARA ALGUNOS CONTRIBUYENTES**

Lo más interesante para los contribuyentes es tener presentes las deducciones que se pueden conseguir en la Declaración de la Renta 2024, ya que algunos de ellos podrán aplicar rebajas impositivas, dependiendo de cada situación.

Por ejemplo, desde sindicato de técnicos del Ministerio de Hacienda (Gestha) aseguran que las mayores ventajas fiscales se concentran en los contribuyentes con mayores ingresos y patrimonios, ya que las personas con ingresos superiores a los 600.000 euros al año podrán maximizar las ventajas fiscales adicionalmente en 40.378 euros, para las personas con rendimientos anuales inferiores a 21.000 euros el aumento de sus ventajas fiscales llega a los 1.820 euros.

El sindicato ha recordado que este año se mantiene la disminución del incentivo de planes de pensiones individuales, mientras que, a cambio, se favorecen los planes de previsión empresarial. También hay algunas acciones que pueden propiciar un ahorro en la Declaración de la Renta:

**Adquirir un vehículo eléctrico:** los contribuyentes se podrán deducir el 15% si realizan una entrega a cuenta mínima del 25% del valor de compra de un vehículo eléctrico nuevo (turismos o motos), o si la han realizado desde el 30 de junio de 2023. En estos casos, el pago restante de la compra se debe realizar antes del final del segundo año posterior al del pago a cuenta. En caso de compra, la deducción del 15% del valor de compra incluidos gastos e impuestos, y excluidos los importes de las ayudas públicas que perciba. Ambas deducciones se aplican a vehículos eléctricos 'enchufables' y de pila de combustible de uso particular y que cuesten hasta el máximo fijado en el plan Moves III, que en el caso de turismos es de 45.000 euros (53.000 euros para vehículos BEV de 8 o 9 plazas) estarán vigentes desde el 30 de junio de 2023 hasta finales de 2024.

**Instalar un sistema de recarga:** también el contribuyente puede desgravar el 15% de la inversión de la instalación de un punto de recarga para vehículos eléctricos en un inmueble de su propiedad, realizada igualmente entre el 30 de junio de 2023 y el 31 de diciembre de 2024. No se permite que esta desgravación afecte a una actividad económica y no puede pagarse en metálico. La deducción se practica en el año en que finaliza la instalación y la base máxima es de 4.000 euros, descontadas las ayudas públicas.

**Deducción por maternidad:** el sindicato también recuerda que hasta 2022 sólo las madres trabajadoras se podían beneficiar de la deducción de 1.200 euros anuales por cada hijo menor de tres años. Ahora, incluso si en el momento del nacimiento no estaba la madre trabajando sino cobrando el desempleo, o también si con posterioridad cotizó 30 días o más, podrá beneficiarse de esta deducción y solicitar el abono anticipado de 100 euros al mes. Esta ampliación entre 2020 y 2023 de las madres beneficiadas alcanza también a los 1.000 euros adicionales por gastos de custodia del hijo menor de tres años en guarderías o centros de educación infantil autorizados.

**Eximir hasta 60.100 euros si se trabaja en el extranjero:** los técnicos recuerdan que los rendimientos que se han obtenido por los trabajos realizados para empresas radicadas en el extranjero están exentos de tributación con un límite máximo de 60.100 euros anuales en el territorio común. Eso sí, Gestha aclara que se podrá aplicar esta deducción siempre y cuando en el territorio en el que se realicen los trabajos se aplique un impuesto de naturaleza idéntica o análoga a la del IRPF y no se trate de un país o territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal.

**Donativos a ONG, ideología y militancia:** por su parte, los donativos, donaciones y aportaciones con derecho a deducción, permiten deducir el 80% para los primeros 150 euros y el 35% para los importes restantes, que llega al 40% si en los dos años inmediatos anteriores se dona a favor de una misma entidad por importe igual o superior, en cada uno de ellos, al del ejercicio anterior, limitada a una aportación máxima del 10% de la base liquidable. Los donativos tienen el mayor atractivo fiscal en relación a la aportación efectuada para estos fines solidarios, pudiendo aumentar el beneficio fiscal en unos 843 euros adicionales. Las cuotas de afiliación y aportaciones a partidos políticos pueden reportar al contribuyente algún beneficio adicional, ya que suponen una deducción del 20%, limitada a una base máxima de 600 euros. Las cuotas de afiliación y aportaciones a partidos políticos pueden reportar al contribuyente algún beneficio adicional, ya que suponen una deducción del 20%, limitada a una base máxima de 600 euros. En paralelo, las cuotas sindicales y de colegios profesionales deducen de los rendimientos del trabajo, si bien las últimas con un límite de 500 euros, así como los gastos de defensa jurídica de litigios en la relación laboral con el límite de 300 euros anuales.

**Aportaciones a planes de pensiones:** se mantiene en 1.500 euros la aportación máxima al plan de pensiones individuales, aunque con la posibilidad de incrementar las aportaciones hasta en 8.500 euros más por aportaciones a planes de pensiones empresariales. Aunque Gestha señala que el Gobierno viene desincentivando las aportaciones a planes de previsión individuales, al apostar por los planes de previsión empresariales. En este sentido, recuerdan que la aportación máxima a los planes individuales bajó de 8.000 euros en 2020 a 2.000 euros en 2021 y a 1.500 euros en 2022, que se mantienen en 2023. No obstante, el límite anterior se puede incrementar en 8.500 euros, cuando dicho aumento provenga de contribuciones empresariales al instrumento de previsión social, o de aportaciones del trabajador al mismo instrumento de previsión social por importe igual o inferior a unos límites basados en la contribución empresarial, que será distinto en caso de planes sectoriales o planes de pensiones de empleo simplificados. Se recomienda, pues, aprovechar la recta final del año para hacer aportaciones hasta agotar el límite.



## Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda



El sistema ofrece un rango de valores de precios de alquiler de viviendas, como referencia, a título orientativo, para la fijación de la renta en los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda.

En zonas de mercado residencial tensionado, declaradas de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el valor superior del rango marcará el límite del precio de la renta, en los nuevos contratos de alquiler de vivienda de grandes tenedores, así como en todos los nuevos contratos de alquiler de viviendas situadas en dichas zonas tensionadas, que no hayan estado arrendadas en los últimos cinco años.

### Información sobre la regulación de los contratos de arrendamiento

Nuevos contratos de arrendamiento en zonas de mercado residencial tensionado. Artículo 17, apartados 6 y 7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU)

De acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos, en los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, la renta pactada no podrá exceder de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual sujeto a la LAU, que hubiese estado vigente a lo largo de los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.



Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

- ➔ Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.
- ➔ Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.
- ➔ Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.
- ➔ Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

Adicionalmente a los límites señalados anteriormente, en los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la LAU a lo largo de los últimos cinco años, siempre que así quede recogido en la resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que recoja la declaración de la correspondiente zona.

## Gran tenedor de vivienda

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 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en las zonas de mercado residencial tensionado, según lo recogido en la resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que recoja la declaración de las distintas zonas.

El periodo de vigencia de cada una de las zonas de mercado residencial tensionado se establecerá en la resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que recoja la declaración de cada zona.

## Preguntas frecuentes sobre la nueva aplicación para la determinación del rango de valores individualizados de precios de alquiler de vivienda

### **¿Qué se debe hacer para obtener el rango de valores de una vivienda?.**

Lo primero es introducir la dirección o referencia catastral de la vivienda para identificar la sección censal en la que se encuentra.

A continuación, el usuario debe indicar las características de la vivienda y del contrato de arrendamiento. Algunas de estas características (superficie y antigüedad del edificio) son proporcionadas en tiempo real por la base de datos del Catastro Inmobiliario.

Una vez completadas todas las características, la aplicación ofrece automáticamente un rango de valores de la vivienda, expresados en euros mensuales de alquiler, pudiendo el usuario generar un informe en pdf con los resultados, cuyo contenido será verificable a través de la aplicación.

### **¿De qué tipo de viviendas se puede obtener datos de precios de alquiler a través de la nueva aplicación?.**

El Sistema Estatal de Referencia del Precios de Alquiler de Vivienda ofrece a través de la nueva aplicación un rango de valores de precios de alquiler, atendiendo a la localización, superficie y demás características, para viviendas situadas en edificios de tipología residencial colectiva de más de cinco años de antigüedad, y cuya superficie construida no sea inferior a 30 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

### **¿Qué finalidad tiene la obtención del rango de valores de una vivienda?.**

Con carácter general, el sistema ofrece un rango de valores de precios de alquiler de viviendas, como referencia, a título orientativo, para la fijación de la renta en los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda.

En zonas de mercado residencial tensionado, declaradas de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el valor superior del rango marcará el límite de la renta en los nuevos contratos de alquiler de vivienda de grandes tenedores, así como en todos los nuevos contratos de alquiler de viviendas situadas en dichas zonas tensionadas, que no hayan estado arrendadas en los últimos cinco años.

A través de este enlace se puede conocer con más detalle la regulación aplicable en viviendas situadas en zonas de mercado residencial tensionado.

### **¿Cómo saber si una vivienda pertenece o no a una zona de mercado residencial tensionado?.**

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana publicará con carácter trimestral una resolución en la que se recogerá la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas de acuerdo con el procedimiento establecido, recogiendo su periodo de vigencia, así como determinadas particularidades que puedan establecerse en la zona que afectan a la regulación de los contratos como, por ejemplo, la definición del concepto de gran tenedor de vivienda en la zona.

A través de la nueva aplicación, al introducir la dirección o referencia catastral de la vivienda se indicará si su vivienda se encuentra o no en una zona de mercado residencial tensionado.

### **¿Qué ocurre con las viviendas que no se encuentran en zonas de mercado residencial tensionado?.**

A las viviendas que no se encuentran en zonas de mercado residencial tensionado no se les aplican las medidas de contención de precios introducidas por la ley estatal por el derecho a la vivienda.

En consecuencia, el rango de valores de referencia obtenido por la nueva aplicación tendrá únicamente carácter informativo. La renta en los nuevos contratos será la libremente estipulada por las partes.

## ¿Cuál es la metodología de cálculo para la obtención de los valores de precios del alquiler de una vivienda?

La metodología de cálculo se encuentra detallada en el documento "Metodología" al que se puede acceder a través del siguiente enlace:

[https://www.mivau.gob.es/recursos\\_mfom/comodin/recursos/2024-02-23\\_metodologia\\_sistema-estatal-alquiler.pdf](https://www.mivau.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/2024-02-23_metodologia_sistema-estatal-alquiler.pdf)

## ¿Por qué no se ofrece un precio de alquiler concreto, sino un rango, con un valor inferior y un valor superior?

De acuerdo con la metodología establecida, la nueva aplicación determina una horquilla conformada por un valor inferior y uno superior, en la que se entiende que debe situarse de manera orientativa la renta del alquiler de una vivienda, según los últimos datos disponibles.

Como se ha indicado anteriormente, cuando la vivienda se sitúe en una zona de mercado residencial tensionado, los nuevos contratos de arrendamiento deberán estar sujetos a las limitaciones establecidas en el artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

## ¿En qué se basa la nueva aplicación para determinar el rango de valores de una vivienda?

Estos valores se obtienen a partir de la información facilitada por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de acuerdo con el contenido de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, de viviendas en arrendamiento, a través de la aplicación de una metodología de cálculo que se detalla en el siguiente documento:

[https://www.mivau.gob.es/recursos\\_mfom/comodin/recursos/2024-02-23\\_metodologia\\_sistema-estatal-alquiler.pdf](https://www.mivau.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/2024-02-23_metodologia_sistema-estatal-alquiler.pdf)

**Se cierra el acuerdo para aprobar la Ley por el Derecho a la Vivienda**  
ESTAS SON LAS PRINCIPALES MEDIDAS QUE PROPONE

**GRANDES TENEDORES**  
Personas físicas y jurídicas propietarias de **10 ó más viviendas** (o propietarios de **5 o más inmuebles** en una **misma zona tensionada**)

**LIMITAR EL PRECIO DE LOS ALQUILERES EN ZONAS TENSIONADAS**  
Según índice de referencia

**ZONA TENSIONADA**  
La declaran las administraciones competentes si se cumple uno de estos dos supuestos:

- La renta supera el 30% de los ingresos medios por hogar
- En 5 años la renta ha subido más de 3 puntos por encima del IPC

**Prórroga extraordinaria de 1 AÑO en los contratos** para situaciones de **vulnerabilidad acreditada**

**Gastos de gestión** inmobiliaria siempre a **CARGO DEL ARRENDADOR**

Nuevo **ÍNDICE DE REFERENCIA** para la **actualización** anual de los **contratos** (independiente del IPC)

**Incremento anual máximo:**

**2%** 2022    **3%** 2023



FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- ADPI -

- ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA -

- AGENTE INMOBILIARIO -



## Previsión euríbor en la Eurozona para 2024 y 2025

### Análisis de las previsiones del Euríbor en la Eurozona

El euríbor, el índice de referencia mediante el cual se revisan las hipotecas a tipo variable, ha cerrado el mes de enero de 2024 en un 3,609%, lo que supone una buena noticia para aquellos hipotecados a tipo variable que revisen su hipoteca semestralmente.

Si lo comparamos con el dato de diciembre de 2023 (3,679%), el indicador ha reducido su valor en un 0,07%. El valor del último mes del año se coloca en datos similares a los del mes de marzo, pero sigue por encima del último valor recogido en la misma fecha de 2023 (3,337%).

El año 2024 empieza con buenas noticias para los hipotecados a tipo variable, ya que tendrá lugar la primera rebaja en la cuota, tras la racha alcista del euríbor.

La actual tendencia a la baja del indicador empezó en el mes de octubre y siguió con tres bajadas consecutivas en la media mensual en noviembre 2023, diciembre 2023 y enero 2024. Por su parte, el Banco Central Europeo ha realizado tres pausas en las subidas de los tipos de interés y no da pistas sobre cuándo empezará a rebajar los tipos, aunque los mercados esperan que el primer recorte llegue en el mes de abril de 2024.



## El Banco Central Europeo pausa su política restrictiva

El organismo europeo decidió, por primera vez, desde julio de 2022, hacer una pausa en la subida de los tipos de interés, tanto en el mes de noviembre como en diciembre y enero. Y aunque el BCE mantiene su discurso conservador, los expertos financieros vaticinan recortes en el precio del dinero a partir de marzo de 2024.

El organismo europeo no se volverá a reunir hasta el próximo 7 de marzo, por lo que habrá que esperar a cómo evoluciona la economía europea hasta entonces.

## La inflación en la eurozona se modera al 2,8% en enero

La inflación general de la eurozona en enero de 2024 se situó en el 2,8% interanual, una décima menos que al cierre del año 2023, según los datos ofrecidos por la oficina de estadística Eurostat.

Descontando el impacto de la energía, la tasa de inflación se coloca en el 3,8%, mientras que la tasa subyacente baja al 3,3%, colocándose en su nivel más bajo desde marzo de 2022.

En el caso de España, la inflación se situó en enero en el 3,5%, siete décimas por encima de la media europea.

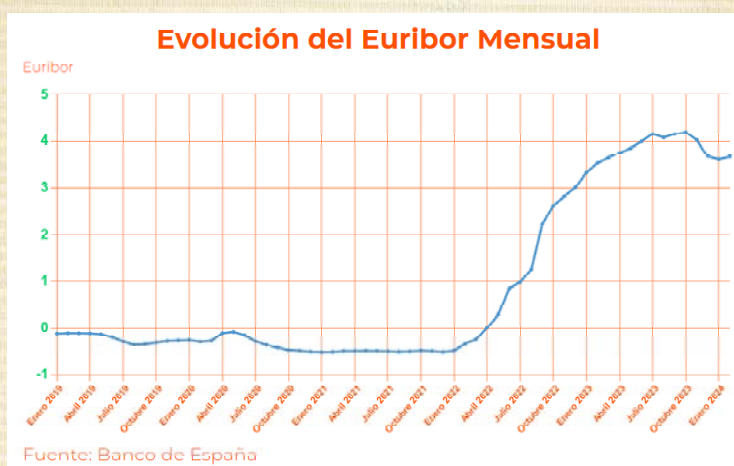
## Previsión del euríbor en 2024: en torno al 3%

El euríbor del mes de febrero comenzó el día 1 en valores del 3,505%, registrando su mayor caída en más de año y medio. El índice de referencia se sitúa en valores similares a los de hace un año, aunque en 2023 se encontraba en tendencia alcista y en 2024, se sitúa a la baja, con una media provisional de 3,558%.

El panel de previsiones de Funcas apunta a que las primeras bajadas de los tipos de interés llegarán en la segunda mitad del año, lo que, a su vez, hará que el euríbor baje.

La Fundación de las Cajas de Ahorro prevé que la media del índice de referencia a 12 meses, se sitúe en torno al 3% a finales de 2024.

Por su lado, Bankinter, señala que el índice de referencia se situará en torno al 3,25% en 2024 y al 2,75% en 2025. A su vez, CaixaBank apunta que el euríbor a 12 meses bajará al 2,5% en el año 2024 y se situará en el 2,3% a final de 2025.



### Euríbor a un año (Media Mensual)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Enero	-0,116	-0,253	-0,505	-0,477	3,337	3,609
Febrero	-0,108	-0,288	-0,501	-0,335	3,534	3,671
Marzo	-0,109	-0,266	-0,487	-0,237	3,647	
Abril	-0,112	-0,108	-0,484	0,015	3,757	
Mayo	0,129	0,081	-0,481	0,287	3,862	
Junio	-0,189	-0,147	-0,484	0,852	3,996	
Julio	-0,282	-0,273	-0,491	0,992	4,149	
Agosto	-0,355	-0,359	-0,498	1,249	4,073	
Septiembre	-0,339	-0,415	-0,492	2,233	4,149	
Octubre	-0,307	-0,466	-0,477	2,629	4,183	
Noviembre	-0,272	-0,481	-0,487	2,828	4,022	
Diciembre	-0,261	-0,487	-0,502	3,018	3,679	

## Previsión del euríbor para 2025: cerca del 2,5%

Como se ha señalado anteriormente, los expertos prevén que el euríbor en el ejercicio 2025 se mantendrá en valores cercanos al 2,5%. Bankinter ha señalado que el índice cerrará el año 2025 en un 2,75% y CaixaBank prevé que el indicador finalice el 2025 en valores del 2,3%.

Por parte de Funcas, se establece que el euríbor cierre el año 2025 en valores del 2,66%.

Dentro de este entorno de incertidumbre, la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) ha actualizado sus predicciones y contempla dos situaciones que pueden afectar a la bajada del euríbor:

### a) La inflación

La inflación de la eurozona se sitúa a la baja, pero no está descendiendo a la velocidad prevista, principalmente a causa del precio de la energía.



## b) Desaceleración en las economías

El BCE tiene como objetivo encontrar el equilibrio en sus políticas de restricción, ya que debe evitar el parón de las economías de la eurozona.

Según la OCU, en este panorama es muy difícil hacer previsiones. La prioridad es atajar la inflación y depende de cómo vaya evolucionando esta, tomará unas medidas u otras.

## Previsión euríbor para los próximos 10 años

El euríbor bajará cuando el BCE empiece a bajar sus tipos, es decir, cuando la inflación de la eurozona llegue al objetivo propuesto del 2%.

Las previsiones de los expertos señalan que todavía es pronto para que el organismo europeo realice sus primeros recortes de tipos, ya que estos podrían llegar en junio de 2024.

Es muy complicado saber a ciencia cierta la previsión del euríbor para los próximos 10 años, ya que de por sí es difícil hacer previsiones de un año para otro.

La evolución del índice de referencia dependerá de las decisiones monetarias que tome el Banco Central Europeo, de la inflación y de la política económica de los diferentes países de la eurozona.

Como se ha señalado anteriormente, los tipos de interés estarán entre el 3% y el 2% los próximos años y tendremos que acostumbrarnos a esta tendencia al alza. Lo que está claro es que el euríbor no volverá a valores negativos, al menos, en los años venideros.

## Euribor e Hipotecas

Los hipotecados variables que revisen su hipoteca anualmente verán la primera rebaja en su cuota previsiblemente en marzo de 2024.

Según el Banco de España, el 75% de las hipotecas actuales son de tipo variable, lo que significa que se verán afectadas por el euríbor.

El valor del euríbor no es solo relevante para aquellas personas con hipotecas variables, sino también para aquellos que quieren contratar una hipoteca en el año 2024, ya que los bancos ofertan todas sus hipotecas en función de cómo vaya evolucionando el euríbor.

Predecir lo que va a ocurrir a largo plazo es difícil. Pero para elegir el tipo de interés más adecuado, lo mejor es comprender primero la situación financiera de cada persona y después, conocer el mercado, que tiene productos como las hipotecas a tipo mixto que pueden ser una solución para este tipo de situaciones más inciertas.



# AMORTIZACIÓN DE HIPOTECAS

## ¿Qué es la amortización de la hipoteca? Tipos de amortización anticipada

La amortización hipotecaria consiste en pagar por adelantado toda o parte de la deuda hipotecaria que tiene pendiente con su banco. Dependiendo de la cantidad de dinero que se pague, se puede distinguir entre amortización total y amortización parcial.

¿Te interesa hacer una amortización anticipada de la hipoteca?

### Amortización total de la hipoteca

Este tipo de amortización consiste en saldar la deuda completa que se tiene pendiente con la entidad bancaria antes de que acabe el plazo establecido. De esta forma, se ahorra el pago de todos los intereses que quedan por generarse.

Una vez que amortizada la hipoteca es aconsejable que se tramite la cancelación registral de la hipoteca para que desaparezca la carga de la vivienda.

Primero, se deberá solicitar un certificado de deuda cero a la entidad bancaria. A continuación, se deberá presentar en una notaría para que redacten la escritura de cancelación del préstamo hipotecario. Una vez firmada por un representante del banco, se deberá presentar el impuesto sobre actos jurídicos documentados ante Hacienda.

Una vez hechos todos estos trámites, solo quedará presentar la escritura de cancelación de hipoteca en el Registro de la Propiedad para que desaparezca la carga de la vivienda.

Esta tramitación no es obligatoria, pero es muy recomendable si se quiere vender el inmueble o se quiere rehipotecar la casa. En general, se tardará entre uno y dos meses para realizar estas gestiones.

## Amortización parcial de la hipoteca

La amortización parcial de la hipoteca consiste en devolver por adelantado una parte de la deuda que queda por pagar.

En este sentido, se puede amortizar la hipoteca de dos formas diferentes: reducir el tiempo de devolución para acabar de pagar antes el préstamo (la cuota mensual no variará) o reducir el importe de las cuotas para pagar menos cada mes (el tiempo de devolución del préstamo seguirá siendo el mismo).

No obstante, si se decide hacer una amortización de la hipoteca se debe saber que la entidad bancaria puede cobrar una comisión por liquidar el préstamo antes de tiempo. Esta cantidad, debe aparecer reflejada en la escritura de la hipoteca.

### ¿Qué es mejor: amortizar hipoteca quitando años o quitando cuota?

Si se decide amortizar de forma parcial la hipoteca acortando el plazo, se conseguirá una rebaja en el número de cuotas a pagar del préstamo y se generarán intereses durante menos tiempo. Si se prefiere reducir el importe de la cuota, se podrán afrontar los pagos mensuales de manera más desahogada.

No hay una mejor opción que otra. La elección dependerá de la situación bancaria y del tiempo que se quiera seguir pagando el préstamo hipotecario.

### ¿Qué sucede si se amortiza la hipoteca?

Antes de realizar una amortización de la hipoteca es bueno tener en cuenta todos los factores posibles para tomar la mejor decisión:

### Tendencia del euríbor

El euríbor es el índice de referencia más utilizado en las hipotecas variables. Por eso, si se tiene una hipoteca variable y se quiere amortizar parte del préstamo, es conveniente hacerlo cuando el euríbor esté alto ya que así se ahorrará mayor cantidad de intereses.

## ¿QUÉ SIGNIFICAN LAS SIGLAS "CRU O IDUFIR" Y A QUÉ HACEN REFERENCIA ESTOS TÉRMINOS?

El Registro de la Propiedad es una institución estatal donde se inscriben los inmuebles para saber quién es el propietario y qué cargas y derechos tiene la propiedad. Esta inscripción da derecho a vender o a hipotecar una vivienda.

El territorio español se divide en distritos hipotecarios y a cada uno de ellos le corresponde un Registro de la Propiedad. En total, nos encontramos con más de 2 millones de Registros en España.

Teniendo en cuenta la gran cantidad de inscripciones que se llevan a cabo, se hacía necesario utilizar una forma eficaz de catalogar cada una de las propiedades del territorio nacional.

Actualmente, el CRU o IDUFIR se ha convertido en el sistema más seguro y utilizado a la hora de identificar y comprobar la propiedad y las cargas de una vivienda. Es muy común ver aparecer estas siglas en el momento de comprar o vender un piso.



Registro de la  
Propiedad

## ¿QUÉ ES EL CRU/IDUFIR DE UNA VIVIENDA?

El IDUFIR o Identificador Único de Fincas Registrales es un código numérico único que permite identificar a cada propiedad en todos los Registros de la Propiedad. Se creó en 2008 con el objetivo de identificar de manera más clara cada una de las fincas del Registro.

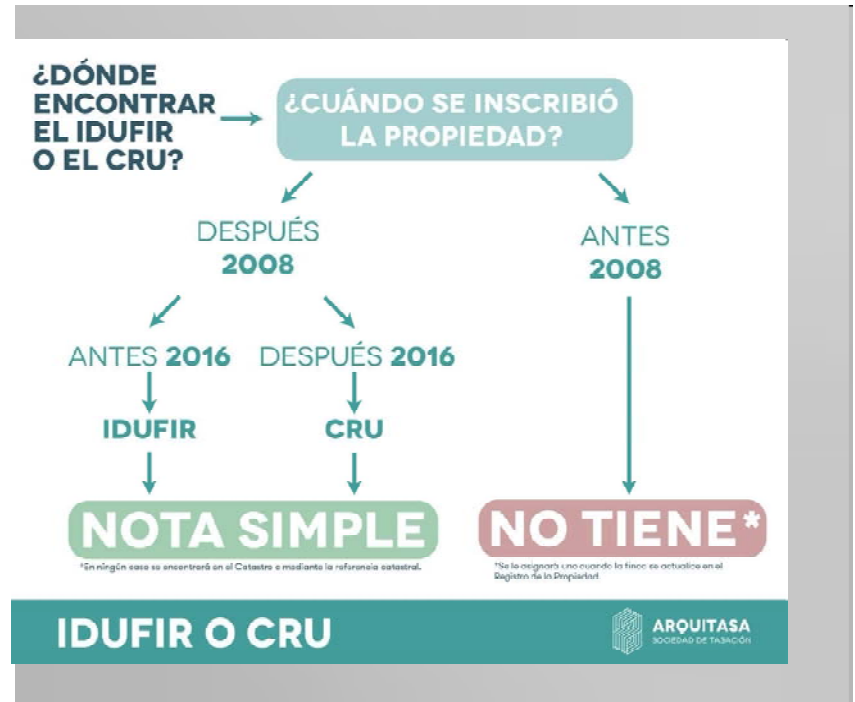


Hasta esa fecha, los inmuebles se registraban siguiendo el mismo orden: Tomo, Libro, Folio, Inscripción y Fecha, lo que hacía complicado identificar las fincas ya que los códigos no eran exclusivos y se repetían en los diferentes registros de la propiedad del territorio.

El CRU es el Código de Registro Único y apareció en agosto de 2016 como una variación del IDUFIR. Se trata de una combinación de 14 números que van del 0 al 9. No existen dos identificadores iguales y no cambia con el paso del tiempo.

Es importante no confundir este código con la referencia catastral, otro código de identificación de carácter oficial y obligatorio. Este identificador está formado por 20 letras y números y concede seguridad a la hora de realizar transacciones con inmuebles. Se divide en cuatro partes:

- ➔ Los primeros siete caracteres identifican la finca o parcela
- ➔ Los siete siguientes indican la hoja del plano donde se ubica la propiedad
- ➔ Los cuatro que sigue identifican la vivienda dentro de la finca
- ➔ Y los últimos dos son de control y certifican que los datos anteriores son correctos.



## ¿PARA QUÉ SIRVE EL CRU/IDUFIR?

El IDUFIR o CRU tiene varias utilidades, como por ejemplo:

- Revisar la titularidad de un inmueble antes de comprarlo.
- Comprobar las cargas que tiene una vivienda.
- Realizar trámites relacionados con el Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Confirmar la titularidad de tu propiedad frente a terceros.

## ¿CÓMO SABER EL CRU O IDUFIR?

Generalmente, puedes encontrar el CRU/IDUFIR en la escritura de compraventa de tu inmueble o en el recibo del IBI. También, puedes localizarlo en la nota simple, identificado con sus siglas.

La forma más sencilla de solicitar la nota simple es pidiéndola de forma presencial en el Registro de la Propiedad correspondiente o bien





de forma online, en la web del Colegio de Registradores. Con la referencia catastral y la dirección del inmueble ya puedes solicitar la nota simple.

## ¿QUÉ PASA SI MI VIVIENDA NO TIENE CRU/IDUFIR?

Si tu vivienda está registrada antes de 2008 no tendrá IDUFIR ni CRU. Para obtener este código tendrás que solicitar la nota simple actualizada del inmueble para que automáticamente, el Registro de la Propiedad incorpore esta identificación en el documento.

## ¿DÓNDE SE ENCUENTRA EL IDUFIR EN UNA NOTA SIMPLE?

En una nota simple, este código está ubicado al lado de la descripción del inmueble en la parte superior y se encuentra identificado con sus siglas, lo que facilita su localización.



## ¿QUÉ INFORMACIÓN TIENE EL CRU?

Los datos más importantes que proporciona esta identificación son:

- ➔ Si el inmueble es una finca urbana o rústica y tiene algún tipo de cargas
- ➔ Una descripción del inmueble y los datos de los propietarios
- ➔ Las escrituras y documentos pendientes de inscribir

## ¿CUÁL ES LA DIFERENCIA ENTRE EL CRU/IDUFIR Y LA REFERENCIA CATASTRAL?

La referencia catastral es de carácter obligatorio porque Hacienda se basa en ella para calcular varios de sus impuestos. También, nos da seguridad a la hora de realizar cualquier transacción inmobiliaria.

El CRU/IDUFIR no es obligatorio, pero sí recomendable ya que proporciona protección jurídica al propietario de una vivienda.

## CINCO INTANGIBLES QUE PUEDEN INCREMENTAR EL VALOR DE LA VIVIENDA

En el momento de elegir una vivienda existen una serie de factores que determinarán nuestra decisión de compra. Muchas veces se trata de un valor intangible que, a priori no se puede medir. Sin embargo, sí somos capaces de atribuir su presencia a través de las sensaciones que nos transmite la vivienda. Además, estos mismos atributos son capaces de aumentar el valor de una vivienda en un 15% y 20%.



A diferencia del filtrado previo para la búsqueda de una nueva vivienda, es decir, número de habitaciones, de baños o metros cuadrados; los elementos intangibles son elementos extras que aunque no son una prioridad, forman parte de los atractivos indiscutibles de cualquier inmueble.

**Infraestructuras de la zona:** Para que la vivienda pueda ofrecer comodidades a sus nuevos habitantes es importante que el barrio disponga de servicios como un comercio básico, una farmacia y una panadería. Dependiendo de quién decida vivir en la vivienda también será importante disponer de un colegio y un hospital o centro de salud cerca.

**El transporte:** Una buena comunicación también aportará un valor añadido a la vivienda. Ya sea conexión de transporte público como por carretera.

**La orientación:** La orientación de la vivienda afectará al uso energético que hagamos de la vivienda, ya que dependiendo de ella necesitaremos utilizar o no aire acondicionado o calefacción. Por ejemplo, a una vivienda con orientación sur le daría el sol todo el día en invierno, primavera y otoño, mientras que en verano sólo en las horas centrales del día, cuando da más calor. Según los expertos las viviendas interiores generan un 75% menos de visitas respecto a las exteriores, lo que supone en consecuencia una bajada de su valor.

**Las vistas de la vivienda:** Esta regla manifiesta el impacto de la naturaleza en nuestra calidad de vida. Según esta norma, ver al menos tres árboles desde la ventana, vivir en un barrio con al menos un 30% de cobertura vegetal y/o tener un parque o zona verde a 300 metros de casa nos hace más felices. De esta forma las viviendas próximas a zonas verdes podrán aumentar su valor.

**Contar con ventilación natural:** Este atributo no sólo nos permitirá ahorrar aire acondicionado en verano, si no que durante todo el año podremos ventilar la vivienda de manera natural y evitar así la proliferación de polvo y ácaros.

# 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 página 27 de nuestro Boletín Oficial.

## 1.- La tendencia actual del Euribor en la Eurozona:

- a) refleja un incremento del 3,8% desde enero de 2023 a enero de 2024.
- b) refleja tres bajadas consecutivas de este indicador, desde noviembre de 2023 a enero de 2024.
- c) refleja una tasa subyacente que lo sitúa en el nivel más bajo desde enero de 2022.

## 2.- La amortización total de la hipoteca consiste en saldar la deuda completa que hay pendiente con la entidad bancaria antes de que finalice el plazo establecido. Una vez amortizada la hipoteca es aconsejable:

- a) reducir el tiempo de devolución para terminar de pagar antes el préstamo.
- b) amortizar parte del préstamo, cuando el euribor esté alto para ahorrar mayor cantidad de intereses.
- c) tramitar la cancelación registral de la hipoteca, para que desaparezca la carga de la vivienda.

## 3.- El CRU/IDUFIR, es un código numérico único que permite identificar a cada propiedad en todos los Registros de la Propiedad. Este código se puede encontrar en:

- a) la escritura de compraventa del inmueble o en el recibo del IBI.
- b) el Registro de la Propiedad al que pertenece la vivienda.
- c) los diferentes Registros de la Propiedad de todo el territorio nacional.

## 4.- Existen una serie de factores de carácter intangible que influyen en la elección de una vivienda, entre ellos cabe citar:

- a) si es vivienda nueva o de segunda mano y los metros cuadrados de la vivienda.
- b) el año de construcción, su estado de conservación y el tamaño.
- c) la orientación, el transporte y las infraestructuras de la zona.

# 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

Tengo una duda acerca de la reforma de las VPO. Con la subida que se espera del metro cuadrado, ¿se subirán también los ingresos máximos de la unidad familiar para acceder a ellas?.

### Respuesta

Las siglas VPO son la abreviatura de vivienda de protección oficial. Dichas viviendas están construidas en suelo protegido y su acceso está reservado a aquellas personas que cumplan una serie de requisitos.

Además, una de sus principales características es que tienen un precio más asequible que el que determina el mercado. Los requisitos que se establezcan en cada caso particular se han de reunir en el momento de la adjudicación de la vivienda.

En el caso de la Comunidad de Madrid, por ejemplo, entre los requisitos



establecidos podemos destacar los recogidos en el Decreto 74/2009, de 30 de julio, podrán adjudicarse a las personas físicas que cumplan los siguientes:

- 1.- Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente.
- 2.- Ser español o residente en España.
- 3.- Tener unos ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para las viviendas de precio básico (VPPB). 43.753,71 euros.
- 4.- Ostentar la condición de discapacitado o de familia numerosa, si se pretende acceder a una vivienda reservada a dicho colectivo.



5.- Ninguno de los miembros de la unidad familiar puede ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, salvo las excepciones contempladas en el artículo 3.3.3 del Decreto 74/2009.

En cuanto a la pregunta sobre si subirán la renta máxima para acceder a una VPO, la respuesta dependerá de en qué comunidad autónoma se encuentre usted, ya que muchas de ellas, al igual que subirán los precios de las viviendas, también subirán los ingresos máximos para acceder a ellas.

El Gobierno Vasco, por ejemplo, ya ha anunciado que aumentará en un 8,5% de manera inmediata los ingresos máximos para poder optar a comprar o alquilar una vivienda pública con el fin de adaptarlos a la inflación y que no haya familias que se queden fuera del sistema por sobrepasar este límite máximo.

Por lo tanto, dependerá de cada CCAA, pero en muchas de ellas, sí que aumentarán los ingresos máximos para poder acceder a viviendas de VPO. aceptación tácita del arrendatario, por lo que no procede el desahucio. Sin embargo, son minoría.

## Pregunta

**¿Cómo puedo calcular el valor fiscal de un piso para en un futuro pagar sucesiones?.**

## Respuesta

El valor fiscal de una propiedad es un concepto clave para cualquier persona que desee comprar o heredar una propiedad en España.

Este valor es establecido por la Agencia Tributaria y se utiliza para calcular los impuestos que se deben pagar al realizar una transacción inmobiliaria. Es importante destacar que el valor fiscal no es lo mismo que el valor catastral, que se utiliza para calcular el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) y es determinado por el municipio en el que se encuentra la propiedad.

Aunque estas dos cifras suelen estar relacionadas, no siempre son iguales. Conocer el valor fiscal de una propiedad es esencial para evitar sorpresas desagradables al momento de pagar impuestos.

Para conocer el valor fiscal de un inmueble, es necesario dirigirse a la oficina de Hacienda de cada comunidad autónoma o visitar su sitio web y solicitarlo. El valor fiscal puede variar dependiendo de la región donde se encuentre el inmueble. Por lo tanto, es importante verificar el valor fiscal exacto del inmueble en cuestión en la oficina de Hacienda local correspondiente.

En la mayoría de las comunidades autónomas, el valor catastral del inmueble es el punto de partida para calcular el valor fiscal. El valor catastral es una estimación del valor de mercado del inmueble y se basa en una serie de factores, como la ubicación, el tamaño y las características del mismo.



Luego, se aplica un coeficiente multiplicador en función de la antigüedad del inmueble. Este coeficiente varía de una comunidad autónoma a otra, y se utiliza para reflejar la depreciación que se produce en el valor del inmueble a medida que envejece.

En general, cuanto más antiguo sea el inmueble, menor será su valor fiscal. Es importante tener en cuenta que cada comunidad autónoma tiene su propio coeficiente multiplicador, lo que significa que el valor fiscal puede variar significativamente de una región a otra. Por lo tanto, es recomendable verificar con la oficina de Hacienda local el valor fiscal exacto del inmueble en cuestión.

## Pregunta

**¿Qué son los préstamos ICO para jóvenes y familias numerosas?.  
¿Qué se debe tener en cuenta para pedir un préstamo ICO?.**



**Instituto de Crédito Oficial**

## Respuesta

Una ayuda a la que se puede acceder y que consiste en la posibilidad de concesión de avales del 20% de la hipoteca para la compra de la primera vivienda habitual para jóvenes y familias con menores a su cargo.

Esto significa que se podrá solicitar un préstamo por valor del 20% del precio de tu inmueble avalado por el Estado con el que hacer frente a la entrada del inmueble.

De esta forma, resultará más sencillo cumplir con el porcentaje del precio de la vivienda que las entidades suelen demandar a la hora de conceder una hipoteca y que para muchas personas constituye un objetivo de ahorro difícil de alcanzar.

Tal y como explica el propio Ejecutivo, estos avales se realizan con cargo al presupuesto del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para "facilitar el acceso a la financiación necesaria para la adquisición de la primera vivienda dentro del territorio nacional a colectivos que, siendo solventes, no disponen de ahorro previo."

En primer lugar, los avales están dirigidos a jóvenes de hasta 35 años y familias con menores a su cargo (sin límite de edad).

En ambos casos, los ingresos individuales no deben superar los 37.800 euros brutos al año (4,5 veces el IPREM). En el caso de que la vivienda sea adquirida por dos personas, el límite de ingresos se elevará al doble.

La medida cuenta con factores de mejora en función del número de hijos y de si la familia es monoparental. Así, el límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM (2.520 euros brutos anuales) por cada menor a cargo y, además, en el caso de familia monoparental, el límite se podrá incrementar en un 70% adicional.

Por otro lado, si la vivienda dispone de una calificación energética mínima D o superior, se podrá avalar hasta el 25% del principal del préstamo.

El periodo para formalizar las hipotecas que se acojan a esta línea de avales finalizará el 31 de diciembre de 2025, con posibilidad de prórroga de dos años en función de la demanda y las circunstancias económicas. Sin embargo, y aunque esta ayuda se anunció en mayo de 2023, los avales ICO aún carecen de regulación, por lo que de momento toca seguir a la espera para poder solicitarlos.

El préstamo a avalar podrá ser de hasta el 100% del menor valor entre el de tasación y el precio de compra de la vivienda.

Por último, tener en cuenta que este aval durará un máximo de 10 años con independencia del plazo de amortización del préstamo y de la existencia o no de periodo de carencia. Además, es relevante el hecho de que el Ministerio compartirá hasta el 20% del riesgo de la totalidad del principal de cada hipoteca con la entidad de crédito en igualdad de condiciones.

## Pregunta



**¿Qué es el Índice de Garantía de Competitividad en los arrendamientos?**

## Respuesta

Un dato importante es que cerca de dos de cada tres caseros NO hacen la actualización anual de la renta, tengan o no derecho a ella.

En la actualización anual de las rentas del alquiler de vivienda en 2024 está vigente un límite de subida del 3%. Cuando el arrendador es un pequeño propietario es posible pactar una subida mayor si ambas partes están de acuerdo.

Esta limitación extraordinaria a las subidas de rentas en contratos existentes para saltarse el IPC va por su tercer año, tras 2022 y 2023 (ambos limitados al 2%). Pero hay una diferencia con los años anteriores. En 2022 y en 2023 el límite venís dado por el llamado Índice de Garantía de Competitividad, un índice que estaba topado al 2%.

Ahora, en 2024, el límite legal a la subida ya no está ligado al IGC sino que está directamente puesto en el 3%.

Entre tanto, este IGC ha bajado a niveles cercano a cero (su límite por abajo), llegando a marcar en noviembre de 2023 el 0,10%.

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

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



***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)

