



# 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 187**

**Marzo/Abril 2024**



<b>Actualidad Corporativa</b> .....	<b>págs. 3-6</b>
El Supremo reconoce la nulidad de la plusvalía con liquidación firme .....	págs. 3-5
La oferta de viviendas en venta se reduce un 6% interanual en el primer trimestre de 2024 .....	pag.6
<b>Información de Actualidad</b> .....	<b>págs.7-13</b>
Requisitos actuales para poder acceder a un alquiler social en España .....	págs. 7-8
El Banco de España propone subir el IBI, más vivienda pública y rehabilitar inmuebles vacíos .....	pag.9-13
<b>Formación Continuada</b> .....	<b>págs. 14-24</b>
Tendencias en las inversiones inmobiliarias para el 2024 en España .....	págs. 14-16
Fondos ICO de la segunda fase del Plan de Recuperación .....	pag.17-20
La nuda propiedad en España al alza .....	pag.21-23
<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>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</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

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

## EL SUPREMO RECONOCE LA NULIDAD DE LA PLUSVALÍA CON LIQUIDACIÓN FIRME

**Una nueva sentencia modifica el criterio aplicado en las devoluciones que no se recurrieron dentro del plazo legal**



Las consecuencias de la crisis económica que provocó una depreciación de las propiedades inmobiliarias siguen dando problemas a los ayuntamientos, que han visto caer los ingresos obtenidos por la plusvalía y han tenido que hacer frente a un gran número de reclamaciones de los contribuyentes que habían pagado este

tributo aunque vendieron por un precio inferior al de compra.

Tras numerosos pronunciamientos del Supremo, que han planteado diferentes criterios a la hora de resolver las reclamaciones contra el pago un impuesto declarado inconstitucional en 2017, la Sala de lo Contencioso ha dado un vuelco al admitir que también puede ser reconocido el derecho a la devolución aunque haya una liquidación firme, siempre que no haya existido un beneficio en la transacción.

La sentencia del Constitucional de 2017 que declaró inconstitucional el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y eliminó la obligación de pagar a los dueños de las viviendas si no habían obtenido una ganancia económica se ha ido acotando en los fallos posteriores, que han tenido consecuencias directas en la recaudación municipal.

Un fallo del Tribunal Supremo del 28 marzo de 2023 revisó los criterios a seguir para el reconocimiento de las devoluciones por parte de los consistorios, estableció que debían ser aceptadas las reclamaciones en los casos en los que no existía una sentencia definitiva, una resolución administrativa firme o una liquidación consolidada.

Ahora una nueva sentencia de la Sala de lo Contencioso del 28 de febrero de este año reconoce la nulidad de la plusvalía aunque exista una liquidación del impuesto ya firme en las transmisiones de inmuebles que han tenido una depreciación de su valor y que, por tanto, tributaron a pesar de que «se pagó por una ganancia que realmente no se produjo».

La resolución, revisa la jurisprudencia y concluye que no hay ninguna limitación de efectos en la declaración de inconstitucionalidad que hizo la sentencia del Constitucional en las liquidaciones firmes por plusvalía en los casos en los que no existió ningún incremento de valor y establece que son «nulas de pleno derecho».

Añade que «el obstáculo para la devolución de lo pagado en tal concepto era que, en los casos de liquidaciones firmes, es decir, que no se recurrieron dentro de plazo, no existía un cauce claramente establecido en la legislación tributaria para obtener la revisión de oficio de estas liquidaciones, aunque fueran el resultado de haber aplicado una ley inconstitucional».

#### EJEMPLO

El fallo del 28 de febrero ha dado la razón al Banco Santander en un litigio con el Ayuntamiento de Valencia, al que obliga a devolver los 9.000 euros abonados por el impuesto de plusvalía en 2016, correspondiente a un inmueble adquirido en 2007 por 1.100.000 euros y vendido en 2016 por 440.000 euros. La entidad acudió a los tribunales y consiguió un pronunciamiento favorable del TSJ de Valencia, pero el Consistorio recurrió a Supremo.

La sentencia establece que «el restablecimiento del pleno respeto a la Constitución exige la posibilidad de abrir el cauce de revisión de tales actos, para impedir la perpetuación de una lesión de estos valores constitucionalmente protegidos».



Por otra parte, otro fallo de la Sección Quinta de Sala de lo Contencioso del Supremo del pasado 4 de marzo da la razón a una contribuyente y admite la responsabilidad patrimonial del Estado en el pago de 5.775,50 euros del impuesto de plusvalía, que le había negado el Consejo de Ministros en 2022. En este caso el fallo añade al importe de la devolución las sanciones municipales que ocasionó la plusvalía al entender que «derivan de una imposición tributaria inconstitucional», porque «aparecen anudadas de manera imprescindible al tributo».

## Los ayuntamientos acuden a la ministra de Hacienda

La Federación de Municipios y Provincias ha acordado solicitar una entrevista con la ministra de Hacienda, María Jesús Montero, para aclarar las consecuencias de las últimas sentencias sobre la plusvalía. Según ha informado el secretario general de la Federación de Municipios de la Región, Manuel Pato, los consistorios tratan de conseguir una compensación para hacer frente a las devoluciones que tendrán que afrontar tras el fallo del Supremo que establece el derecho a reclamar a los contribuyentes con liquidaciones firmes si no han obtenido ganancias. Este impuesto aportaba unos 59 millones a los consistorios murcianos en 2017, cuando se produjo la sentencia del Constitucional. De esta cantidad, unos 20 millones correspondían al Ayuntamiento de Murcia, mientras que Cartagena recaudaba algo más de cinco millones.

Murcia llegó a ingresar 30 millones en 2019, cuando se inició la recuperación del mercado inmobiliario, pero ha visto caer las aportaciones de la plusvalía hasta los 16 millones en 2023, según han informado fuentes de la Concejalía de Hacienda. Además, el Ayuntamiento ha tenido que hacer frente a las devoluciones, que ascendieron a 9,5 millones en 2021 y 2022, mientras que Cartagena devolvió 2,1 en ese periodo.

El concejal de Hacienda de Murcia, Juan Francisco Muñoz, se queja de que se ha producido «una merma en los ingresos municipales que el Gobierno de Pedro Sánchez se comprometió a compensar y que aún seguimos esperando. Por ello, en el seno de la Federación de Municipios se acordó reclamar esta compensación por las plusvalías dejadas de ingresar».

Añade que la nueva sentencia «viene a ahondar aún más en esas devoluciones, lo que redundará en un mayor descenso de ingresos. Por ello, reclamamos una financiación adecuada para compensar esta merma, a la que se suma la partida que seguimos esperando por el déficit que tuvieron las concesionarias de transporte público por la pandemia».

## La oferta de viviendas en venta se reduce un 6% interanual en el primer trimestre de 2024

La oferta de viviendas en venta se ha reducido un 6% durante el primer trimestre de 2024, en comparación con el mismo trimestre del año pasado, según un estudio publicado recientemente.

La mayoría de capitales de provincia españolas tiene actualmente menos viviendas en venta de las que había hace un año. La mayor reducción se ha producido en Ávila y Santander, donde llega al 26%. A continuación, se sitúan Zamora (-24%), Ciudad Real (-24%), Santa Cruz de Tenerife (-21%), Valencia (-21%) y León (-20%).

De entre los grandes mercados, la oferta se ha reducido también de forma significativa en Barcelona (-16%), mientras que la reducción de stock ha sido del 11% en Málaga y Madrid; y del 10% en Bilbao. Con un descenso de un solo dígito se encuentran Palma (-9%), Alicante (-7%) y Sevilla (-3%).

Aun así, son siete las capitales en las que la oferta disponible ha aumentado: Cuenca (17%), Cáceres (10%), Badajoz (10%), Girona (6%), Huesca (5%), San Sebastián (5%) y Cádiz (2%).

A nivel provincial, la situación ha sido similar en el último año, aunque son menos las provincias que en las que desciende el parque disponible: 40 en total. Zamora registra la mayor caída de oferta, con un 18% menos que hace un año. Le siguen Cantabria (-17%), Teruel (-16%), Salamanca y Ávila (-15% en las dos provincias). En la Comunidad de Madrid la oferta se ha reducido un 9%, mientras que en la provincia de Barcelona ha caído un 3%.

Cuenca, por su parte, ha visto cómo su stock de viviendas en venta crecía un 10%, seguida por los incrementos de Guipúzcoa (6%), Alicante y Cáceres (4%).

Datos recopilados y analizados por expertos en el sector que proporcionan información destinada a un público profesional para facilitar la toma de decisiones estratégicas, tanto en España, Italia y Portugal. Utiliza todos los parámetros de la base de datos en cada país, así como otras fuentes de datos públicas y privadas para ofrecer servicios de valoración, inversión, captación y análisis del mercado.

Provincia	Variación stock anual (%)	Capital	Variación stock anual (%)
<b>España</b>	6%		
A Coruña	-12%	A Coruña	-9%
Álava	-14%	Vitoria-Gasteiz	-16%
Albacete	-7%	Albacete	-6%
Alicante	4%	Alicante	-7%
Almería	-9%	Almería	-9%
Asturias	-13%	Oviedo	-17%
Ávila	-15%	Ávila	-26%
Badajoz	-1%	Badajoz	10%
Baleares	-2%	Palma	-9%
Barcelona	-3%	Barcelona	-16%
Burgos	-8%	Burgos	-6%
Cáceres	4%	Cáceres	10%
Cádiz	-5%	Cádiz	2%
Cantabria	-17%	Santander	-26%
Castellón	-6%	Castellón de la Plana	-7%
Ciudad Real	-13%	Ciudad Real	-24%
Córdoba	-12%	Córdoba	-10%
Cuenca	10%	Cuenca	17%
Girona	0%	Girona	6%
Granada	-13%	Granada	-17%
Guadalajara	-10%	Guadalajara	-9%
Guipúzcoa	6%	Donostia-San Sebastián	5%
Huelva	4%	Huelva	0%
Huesca	1%	Huesca	5%
Jaén	1%	Jaén	-3%
La Rioja	-6%	Logroño	-7%

Fuente: idealista/data • Descargar los datos • Creado con Datawrapper



# INFORMACIÓN de Actualidad

## Requisitos actuales para poder acceder a un alquiler social en España

El Gobierno de España cuenta con un programa de viviendas en alquiler a bajo coste para personas en situación de vulnerabilidad. Esta ayuda asegura un hogar digno a quienes por falta de recursos no tienen la posibilidad de acceder a una residencia al precio normal del mercado.

El Fondo Social de Viviendas está recogido en el Real Decreto 27/2012 de 15 de noviembre, y pone a disposición de aquellas personas o familiar que cumplan determinados requisitos la posibilidad de optar a una vivienda en alquiler social a bajo precio.

Este programa para ofrecer arrendamiento de viviendas accesibles en España, es una medida que promueve una solución habitacional a quienes no tienen recursos suficientes o están en situación de vulnerabilidad social.

Sin embargo, para acceder a estas residencias se deben cumplir unos requisitos mínimos según la normativa. Entre estos incluyen formar parte de una familia monoparental con al menos 2 hijos en la unidad familiar, o no tener una vivienda en propiedad.

### Requisitos para acceder al alquiler de vivienda social

El Fondo Social de Viviendas es una iniciativa del Gobierno de España recogida en el Real Decreto Ley 27/2012 sobre medidas urgentes para reforzar la protección de deudores hipotecarios.



**Alquiler Social**

Los propietarios de estas viviendas con arrendamientos asequibles son bancos y entidades de crédito, que cuentan con un amplio catálogo para quienes han perdido su residencia habitual. Entre los requisitos para acceder al alquiler social en España encontramos:

- ➔ No tener una vivienda en propiedad.
- ➔ No recibir ingresos que superen 3 veces del IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).
- ➔ Formar parte de una familia con hijos menores de edad.
- ➔ Si la familia es monoparental, se deben tener a cargo al menos 2 hijos menores.
- ➔ En la unidad familiar debe existir un miembro con discapacidad de hasta un 30% que le impida trabajar.
- ➔ No percibir ningún tipo de ingresos o haber gastado el total de las prestaciones.
- ➔ Ser jubilado y tener deudas hipotecarias que superen las prestaciones.

Uno de los bancos que cuenta con viviendas destinadas al alquiler social es el Banco Santander, así como Bankinter, BBVA, CaixaBank, Grupo Cajamar, ING, Kutxabank, Bantierra y UCI.

## ¿Cómo solicitar una vivienda en arrendamiento social?

Según informan los expertos, el alquiler social puede solicitarse a través de la página web del FSV y en los portales de las entidades bancarias que colaboran con este programa del Gobierno de España.



En la web se pueden encontrar todo tipo de viviendas destinadas al alquiler social, y podemos filtrar la búsqueda dependiendo de la ubicación que deseemos. En algunas ocasiones, el solicitante tendrá que acudir o formular la petición en la caja de ahorros o banco con la que perdió su vivienda.

Entre otras cosas, los bancos establecen una jerarquía que posiciona a cada usuario en un puesto de menor o mayor importancia. Así, algunas de las cosas que tienen en cuenta son el número de miembros de la unidad familiar, los ingresos netos de cada miembro o el grado de discapacidad.



## El Banco de España propone subir el IBI, más vivienda pública y rehabilitar inmuebles vacíos

El Banco de España asegura que se necesitan 600.000 viviendas hasta el año 2025 para suplir el déficit de inmuebles en el país, pese a que hay casi 4 millones de viviendas vacías o desocupadas, según datos recogidos en su «Informe anual de 2023».

Este déficit de vivienda se explicaría, en parte, por la falta de suelo para construir y se concentraría en cinco provincias del país: Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga y Alicante.



Otros motivos que están detrás de la falta de viviendas, según el informe, son el incremento de los costes de construcción, la escasez de mano de obra cualificada, el progresivo envejecimiento de los ocupados en la construcción y el déficit de formación profesional, así como la escasez de inversiones destinadas a la adquisición y la promoción de nuevo suelo urbano.

De igual manera, los profesionales del sector señalan que el menor «stock» de vivienda disponible se debe al auge del alquiler vacacional de los últimos años, que supone ya cerca del 10% del tamaño del mercado del alquiler y tiene una ratio estimada en el 1,8% del total de viviendas principales del mercado residencial, con unas 340.000 viviendas.

Durante la presentación del informe, el director general de Economía y Estadística del Banco de España, ha avisado de que "ya no se puede actuar" sobre este déficit de vivienda, porque las viviendas que se construirán hasta 2025 "ya están anunciadas".

Por otro lado, el estudio pone de relieve que casi 4 millones de viviendas en España están vacías o desocupadas. De ellas, buena parte se encuentran en zonas con un menor dinamismo geográfico (en las ciudades con más de 250.000 habitantes, las viviendas vacías supondrían 400.000 unidades), mientras que una proporción importante se encuentran en mal estado y unas 450.000 forman parte del «stock» de vivienda nueva sin vender.

"Si bien la movilización de estas viviendas podría contribuir a aumentar la oferta, entre ellas existe una proporción importante que se encuentran en mal estado, con pobre accesibilidad o con muy baja eficiencia energética, por lo que su movilización exigiría, con carácter previo, una rehabilitación", se recalca en el informe.

---

## Se duplica el número de jóvenes en el mercado de alquiler

---

En relación al mercado del alquiler, se estima un aumento de 1,3 millones de viviendas en el parque de alquiler desde 2007, donde los jóvenes menores de 30 años casi han duplicado su presencia desde 2006, hasta alcanzar casi el 60% en 2022.

El otro colectivo que explica el auge del alquiler en España es el de la población de origen extranjero. Ambos colectivos son donde se concentran los hogares con menor nivel de renta.

En 2023 las comunidades con mayor peso de las viviendas en alquiler son Madrid (23,7%), Cataluña (24,9%), Canarias (28,5%) e Islas Baleares (30,9%), frente al promedio en el conjunto de España del 18,7%.

Respecto a los precios del alquiler, entre 2015 y 2022, el incremento medio acumulado de una vivienda arrendada superó el 28,5% debido, sobre todo, a los mayores precios del alquiler de las nuevas viviendas que entran en el mercado y a los aumentos de precios en las viviendas arrendadas sobre las que se acuerdan nuevos contratos entre un 7% y un 8% más de media anual entre 2015 y 2022.

---

## Los grandes propietarios solo representan el 7%

---

Según los datos que recoge el documento del supervisor financiero, los particulares suponen un 92% de los propietarios de viviendas en el mercado del alquiler, frente al 8% de las personas jurídicas de naturaleza privada.

Además, las viviendas arrendadas por particulares propietarios de más de 10 inmuebles suponen un máximo estimado del 7% en el conjunto del parque de alquiler de mercado. En el lado contrario, el peso del alquiler social es muy reducido en España, con una cifra estimada de este tipo de vivienda de 300.000 unidades, un 1,5% de las viviendas principales.

---

## La compraventa de extranjeros superó el 19%

---

Respecto a la adquisiciones de vivienda por parte de la población extranjera, tanto residentes como no residentes, tienen un peso muy destacado, aunque heterogéneo por áreas geográficas, según el informe.

Estas transacciones alcanzaron su máximo histórico de 134.000 viviendas en 2022, cifra que se redujo hasta unas 125.000 en 2023, cuantía que supone un 19,3% del total y que contrasta con el 7,1% observado en 2007.

Las proporciones de compras de extranjeros más altas se registran en zonas turísticas, como son las islas y la costa mediterránea, circunstancia que se explica por la elevada demanda de segundas viviendas procedente de ciudadanos no residentes.

No obstante, los expertos han recalcado que la mayor parte de la compraventa de extranjeros está protagonizada por extranjeros residentes que han llegado a la economía en los últimos años, mientras que la compra de vivienda por parte de los extranjeros no residentes solo suponen una cifra cercana de 60.000 viviendas en los últimos años.

## Medidas para aumentar el stock de vivienda pública

En el informe, el Banco de España hace una serie de recomendaciones para aumentar el 'stock' de vivienda, entre las que resaltan impulsar el parque de vivienda pública, lo que supondría incrementar en más de un 150% la producción anual media de viviendas registrada en España en los últimos años durante los próximos 10 años, para alcanzar en torno a 1,5 millones de nuevas viviendas en alquiler social.

De igual manera sugiere fomentar la colaboración público-privada para la promoción del alquiler, a través de profundizar en las medidas ya aprobadas de apoyo al sector privado, como la cesión de suelo público, la concesión de avales para la promoción de vivienda en alquiler y las ayudas a la financiación para el desarrollo de viviendas en alquiler social o a precios asequibles.

Asimismo, pide impulsar la rehabilitación y cesión de viviendas, para lo que demanda acelerar la absorción de los fondos, 'Next Generation EU', de manera que las ratios de rehabilitación de vivienda se sitúen en línea con lo observado en las principales economías y valorar la idoneidad de establecer distintos mecanismos e incentivos para la cesión de viviendas vacías o de uso esporádico al sector público, de forma que puedan ser destinadas al alquiler social.

### VIVIENDAS PÚBLICAS EN 2024: UN FUTURO DE HOGARES ACCESIBLES

#### OBJETIVOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PARA 2024:

- Impulsar vivienda pública para facilitar acceso a jóvenes y familias con dificultades económicas.
- Asegurar futuro de la juventud mediante educación pública, empleo digno y vivienda asequible.

#### COMPARACIÓN CON EUROPA:

- Vivienda social en España: 2,5% del total de viviendas.
- Promedio en Europa: 9,3%.

#### INICIATIVAS REGIONALES:

- Detallar proyectos específicos en Madrid, Andalucía, Canarias, Extremadura, Valencia y Galicia.
- Inversión y número de viviendas planeadas en cada Comunidad Autónoma.

#### SITUACIÓN ACTUAL Y CONTEXTO HISTÓRICO:

- 1800 | visados de obra nueva, un máximo en 10 años.
- 86% | Caída en la construcción de vivienda pública desde 2006.
- 1358 | certificaciones de fin de obra en viviendas de protección oficial en 2022.

#### ESTRATEGIAS Y METAS DEL GOBIERNO:

- Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025: Foco en vivienda asequible y ayuda a grupos vulnerables.

Meta: 184.000 viviendas en alquiler social o precio asequible.



## Recomienda subir el IBI y bajar los demás impuestos

En el ámbito fiscal, el Banco de España sugiere revisar la tributación de la vivienda para incrementar la tributación sobre la propiedad recurrente de inmuebles, como, por ejemplo, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), a la vez que se reduzca el resto de impuestos sobre la adquisición o la producción de viviendas para evitar un exceso de tributación sobre este activo.

No obstante, se señala que las propuestas que supongan una reducción de los impuestos vinculados a la producción y adquisición de viviendas deberían plantearse cuando se reduzcan los desajustes entre oferta y demanda en el mercado residencial porque, en caso contrario, una parte significativa de la reducción de impuestos se trasladaría en forma de un aumento del precio final de la vivienda, transfiriendo los recursos públicos a los promotores y a los propietarios de vivienda en venta.

En un ámbito más social, sugiere mejorar el transporte público en las áreas metropolitanas, ya que la existencia de una red de transporte público metropolitano, combinada con un transporte urbano adecuado, permitiría incrementar el tamaño potencial de las áreas urbanas, aumentar los beneficios de las economías de aglomeración y reducir las presiones sobre los precios inmobiliarios.

## El esfuerzo para comprar una vivienda cae en 2023

El esfuerzo asociado a la compra de una vivienda (ratio entre el precio de adquisición de una vivienda media y la renta bruta anual del hogar mediano) se redujo levemente a 7,3 años a finales de 2023. Este esfuerzo se sitúa por debajo del máximo observado en 2008 (9,5 años), pero es el doble del que se observó en el promedio del período 1987-2000, según se desprende del informe.

Además, este esfuerzo es mayor entre jóvenes y extranjeros. Así, en 2021 (último año para el que hay datos disponibles), la cifra ascendía a 7,8 años para el hogar mediano cuyos miembros eran de origen extranjero y a 7,7 años para un hogar mediano sin hijos o joven menor de 35 años.

Por áreas geográficas, el esfuerzo es mayor en los centros de las áreas urbanas y en determinadas comunidades autónomas. Así, en 2021 el esfuerzo para el hogar mediano en alquiler se situaba en 8,1 años en el caso de una compra de vivienda en los centros de las áreas urbanas, en 6,8 años si la adquisición era en las periferias de estas áreas, y en 5,6 años si dicha operación tenía lugar fuera de las áreas urbanas.

## Esfuerzo de la cuota hipotecaria

Por su parte, el esfuerzo teórico que supondría el pago de la hipoteca como proporción de la renta bruta del hogar se situó en 2023 en una ratio cercana al 40%, un porcentaje ha aumentado en unos ocho puntos porcentuales desde finales de 2021 y que supone el nivel más elevado desde 2011, aunque sigue estando por debajo de los máximos observados en 2007.

"El aumento reciente de este indicador se explica por el incremento de los costes de financiación y por la persistencia del crecimiento de los precios de la vivienda, factores que han contrarrestado el efecto positivo sobre la accesibilidad asociado al aumento de la renta per cápita", se señala en el informe.

Durante la presentación del estudio, el director general de Economía y Estadística, ha señalado que esta ratio se sitúa por encima del umbral máximo recomendado por las entidades financieras, que es el 35% de la renta neta del hogar.

En esta línea, el informe muestra que la cuota hipotecaria sería la principal restricción que limitaría la efectividad de medidas como los avales públicos para cubrir el 20% del valor de la garantía del préstamo hipotecario.

En concreto, para una buena parte de los hogares cuya renta les permitiría hacer frente a una cuota hipotecaria de un préstamo que no supere el 80% de la ratio préstamo-valor, la adquisición de una vivienda con un aval y una ratio de préstamo-valor del 100%, implicaría una cuota hipotecaria por encima del 35% de su renta, por lo que la efectividad de la medida es "muy limitada", según el Banco de España. "Los avales buscan suplir el 'gap' de ahorros, pero otra cosa es poder hacer frente a la cuota hipotecaria".



## Esfuerzo del alquiler

Por su parte, el esfuerzo asociado al alquiler de una vivienda se ha reducido al 22,5% de la renta bruta para el hogar mediano en 2022 frente al 25,5% en el que se situaba en 2011. Sin embargo, el esfuerzo entre los colectivos con rentas más bajas es sustancialmente mayor y se ha incrementado durante las dos últimas décadas. En particular, el porcentaje mediano que representa el pago del alquiler en el primer quintil de la distribución de la renta se situaba próximo al 45% de la renta bruta en 2022.

Además, este esfuerzo se ha distribuido de manera muy heterogénea entre comunidades autónomas. Así, alcanzaba valores máximos en 2021 en las áreas urbanas donde se concentra el dinamismo poblacional y la actividad turística, con valores en torno al 40% de la renta neta.

## Emancipación joven, mejor a través del alquiler que de la propiedad

En relación a la emancipación entre los jóvenes, el informe muestra que en el colectivo de jóvenes con edades comprendidas entre los 18 y 34 años, solo un 12,5% residía en viviendas de alquiler en España en 2022, mientras que la emancipación de jóvenes vía propiedad era cercana al 17,5%.

Por otro lado, España destaca por el peso más elevado que tiene entre los hogares jóvenes la residencia en viviendas cedidas de manera gratuita, con el 12,3% frente al 6,5% de la media de la Unión Europea-27, lo que muestra la "importancia" del apoyo familiar en el caso de los hogares con mayor capacidad económica.



## Los jóvenes de ahora acumulan menos riqueza

Por otro lado, en el informe se pone de relieve que la desigualdad intergeneracional en el acumulado de la riqueza se ha incrementado. Así, en las últimas décadas, la acumulación de riqueza neta (financiera e inmobiliaria) por parte de los hogares jóvenes ha sido menor que la que atesoraron sus homólogos en anteriores generaciones.

"Los hogares que tienen entre 22 y 34 años no están acumulando prácticamente riqueza, mientras que los que nacieron en los años 80, cuando tenían 28 años, ya tenían un nivel superior de riqueza [en torno a los 50.000] y la generación que nació entre 1974 y 1976 tenían una riqueza acumulada [entre los 22 y 34 años] de 100.000 euros".

Según el informe, el hecho de ir acumulando un menor patrimonio a lo largo del ciclo vital supone que, de cara al futuro, las actuales cohortes jóvenes son "más vulnerables" a la materialización de posibles perturbaciones adversas en comparación con la exposición a estos riesgos por parte de las generaciones previas.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- ADPI -

- ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA -

- AGENTE INMOBILIARIO -

## Tendencias en las inversiones inmobiliarias para el 2024 en España

### Las tendencias en el mercado inmobiliario 2024

El mercado inmobiliario está en constante transformación.

El uso de las nuevas tecnologías, los factores ambientales, demográficos y los estilos de vida han influido en el rumbo del real estate en España y el mundo.



### El mercado inmobiliario en España

Durante el 2023, el mercado inmobiliario español se caracterizó por la compraventa de viviendas moderada. Además, la población vivió una subida de precios en las hipotecas, ocasionando que muchos se detuvieran en comprar una vivienda.

El sector living ocupó un lugar importante en la sociedad. También observamos que la inversión en vivienda en España por parte de los extranjeros se mantuvo creciente, mostrando el gran atractivo que tiene el mercado inmobiliario español. En el 2024, las inversiones inmobiliarias seguirán presentes en España.



## **Las activos inmobiliarios más importantes para las inversiones extranjeras**

Según el último estudio, basado en encuestas a agentes de inversión e inmobiliarias, estos serán los activos inmobiliarios más atractivos para los inversores extranjeros:

- Las nuevas infraestructuras de energía
- Centros de datos
- Asistencia sanitaria
- Residencias para estudiantes
- Residencias para Mayores

## **Tendencias en el mercado inmobiliario: los criterios de sostenibilidad**

Los criterios ESG (Environmental, Social and Governance) son los factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo que se toman en cuenta cuando se invierte en una empresa. En el 2024, estos criterios serán clave para las inversiones inmobiliarias. Los inversores se dirigirán más al ahorro y a la reducción de energía a través de tecnologías verdes. Además, los materiales de construcción ecológicos serán tema importante para las nuevas inversiones.

## **Tendencias en el mercado inmobiliario: los criterios tecnológicos**

Como ya se ha observado, la tecnología seguirá jugando un papel importante en el sector inmobiliario. Las empresas inmobiliarias hacen cada vez más uso de las nuevas tecnologías y están aprovechando los beneficios de la inteligencia artificial.

Por ejemplo, la plataforma tecnológica desarrollada por Evernest permite a los agentes ofrecer un asesoramiento más ágil, sólido y eficaz a sus clientes, automatizar procesos complejos y vender propiedades de manera más rápida. Entre las funcionalidades basada en la IA destacan:

- El acceso a todo el historial de actividades de cada cliente, lo que les permite contar con una visión global de toda la actividad en un solo click y atender de manera personalizada las necesidades de cada cliente.



- Contar con un Smart Assistant que actúa como soporte inteligente con Chatbot que permite responder a preguntas cotidianas relacionadas con gestiones diarias que afrontar los profesionales como, por ejemplo, el acceso a formularios para solicitud de subvenciones.
- Disponer de recordatorios automáticos por correo electrónico que permitan mantener el contacto regular con los clientes y ofrecer un servicio completamente personalizado.
- La plataforma también ofrece la opción de escribir de forma automática textos y dossiers informativos adaptados a las características de cada propiedad, mediante la función de Autowrite.
- En el ámbito de los canales de RR.SS., integra la funcionalidad Magic Designer que permite crear publicaciones en Facebook, Instagram o LinkedIn como complemento a la actividad que realiza un agente inmobiliario.

## **Tendencias en el mercado inmobiliario: los criterios demográficos**

Los países europeos se benefician de la inmigración, esto influye positivamente en su demografía.

En España, los migrantes latinoamericanos que se trasladan a España han apostado por comprar una vivienda en el país español y Madrid es una de las ciudades más admiradas. Un aumento demográfico puede generar nuevos proyectos inmobiliarios, por ejemplo residencias para gente mayor y estudiantes, hospitales, oficinas, etc. Los inversores se sienten atraídos por las ciudades que ofrecen liquidez y mayor estabilidad. La clasificación de PWC señala a Londres como la ciudad más atractiva para invertir en 2024, le sigue París en la segunda posición y Madrid se coloca en el tercer puesto como la ciudad europea más atractiva para invertir. La capital española está ganando cada vez más atención entre los estudiantes, turistas e inmigrantes. En el cuarto y quinto lugar respectivamente encontramos Berlín y Amsterdam.

## **Tendencias en el mercado inmobiliario: el sector living**

En los últimos años, el sector living creció y fue bien recibido en la población.

En España, este segmento es uno de los más fuertes y con mayor potencial de crecimiento. Por lo tanto, los inversores apostarán más en este sector. Las residencias de estudiantes, el coliving y el senior living tomarán fuerza en este 2024.



# Fondos ICO de la segunda fase del Plan de Recuperación

La segunda fase del Plan de Recuperación contempla el despliegue de hasta 84.000 millones de euros en préstamos en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Casi la mitad de estos préstamos se van a gestionar a través del El Instituto de Crédito Oficial (ICO), por su experiencia en la canalización de recursos a las empresas a través del sistema financiero español.



El pasado 27 de febrero de 2024, el Consejo de Ministros aprobó el acuerdo por el que se establecen las condiciones generales para la puesta en marcha de las cinco facilidades a través de las que el ICO gestionará 40.000 millones de euros en préstamos procedentes del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia que permitirán culminar el proceso de transformación y modernización del tejido productivo y de la economía española.

## Objetivos

Los cinco fondos que gestionara el ICO tienen como objetivos:

- Financiar proyectos de inversión que favorezcan la doble transición verde y digital de las empresas, reforzando, con ello, su competitividad.
- Poner en marcha facilidades específicas para impulsar el sector audiovisual y las tecnologías disruptivas, así como para aumentar el parque de vivienda social pública en alquiler.
- Reforzar la competitividad empresarial y contribuir al acceso a nuevos mercados.

Los préstamos permitirán mantener el fuerte ritmo inversor y proporcionarán una red de seguridad para financiar inversiones privadas y públicas en las mejores condiciones financieras en los próximos años.

El ICO suscribirá convenios con los Ministerios correspondientes, en los que se detallarán las características específicas de cada facilidad.

## ICO-Verde

Este fondo está dotado con 22.000 millones de euros para facilitar créditos a hogares y empresas privadas y públicas. Los préstamos se podrán destinar, entre otras finalidades: al desarrollo de proyectos de:

- Transporte sostenible.
- Eficiencia energética.
- Energías renovables..
- Descarbonización de la industria.
- Gestión del agua.
- Economía circular.
- Adaptación al cambio climático.



Podrán ser proyectos grandes y pequeños. Los ejemplos son numerosos desde empresas que busquen cambiar la instalación eléctrica por placas de energía solar, proyectos de reciclaje y reutilización de aceite vegetal usado, compra de cámaras refrigeradoras eficientes, compra de flota de vehículos eléctricos, sistemas de monitorización de cultivos y riego eficiente, etc...

## ICO-Empresas y Emprendedores

Esta facilidad está dotada con 8.150 millones de euros y tiene como objetivo financiar el crecimiento y resiliencia de las empresas, especialmente las pymes.



Dentro de esta línea, el sector turístico contará con un compartimento de 1.000 millones de euros para la realización de proyectos dirigidos al desarrollo de nuevos productos o servicios, nuevos procesos organizativos o de innovación que mejoren la eficiencia, así como las inversiones dirigidas a aumentar la categoría del establecimiento y mejorar la sostenibilidad del inmueble.

Asimismo, esta línea incorpora un tramo de 150 millones de euros para la realización de proyectos relacionados con la digitalización de universidades en el marco del PERTE Nueva Economía de la Lengua.

## ICO-Vivienda

Esta línea está dotada con 4.000 millones de euros nace con el objetivo de otorgar financiación de proyectos dirigidos a incrementar el parque de vivienda en alquiler social o a precio asequible, así como a mejorar el parque de vivienda social ya existente.



## ICO-Audiovisual Hub

Los préstamos de esta línea cuentan con una dotación total de 1.712 millones de euros e irán destinados a financiar proyectos del sector audiovisual.

Tienen el objetivo de incentivar la inversión privada y mejorar el acceso a la financiación de proyectos relacionados con el cine, televisión, generación de contenidos, cultura digital, así como el desarrollo de contenidos multimedia e interactivos, como videojuegos y efectos visuales, entre otros en el marco del plan de impulso al sector audiovisual, conocido como "España Hub Audiovisual de Europa".

## Fondo Next Tech

El Fondo Next Tech está dotado con 4.000 millones de euros y gestionado por Axis, la sociedad de capital riesgo participada íntegramente por el ICO.



Esta facilidad nace con objetivo de fomentar el desarrollo de proyectos digitales innovadores de alto impacto y la inversión en empresas en crecimiento (scale-ups) mediante el refuerzo de los instrumentos públicos de

financiación, la atracción de fondos internacionales y la potenciación del sector de capital riesgo.

Está dirigido a seguir facilitando el crecimiento de las startup españolas en tecnologías disruptivas, promoviendo la innovación y la digitalización.

Más específicamente, el fondo nace con la vocación de:

- Ofrecer a las empresas españolas un instrumento de suficiente dimensión para financiar las inversiones que les permitan escalar sus operaciones y crecer en sus capacidades digitales.

- Incentivar la permanencia de empresas españolas y el desarrollo de sus actividades en España ofreciendo fuentes de financiación atractivas y competitivas frente a las opciones de financiación en el exterior.
- Desarrollar el sector del private equity en España, favoreciendo que los fondos españoles participen en más operaciones de mayor tamaño.
- Atraer y retener talento nacional e internacional innovador en España para el desarrollo de sus actividades en el sector de la digitalización.
- Atraer fondos de capital riesgo europeos e internacionales y otros inversores a empresas españolas y al desarrollo de proyectos e implantación en España.

## Instrumentos financieros

Las cinco facilidades gestionadas a través del ICO se destinarán a la financiación de proyectos de inversión y se articularán a través de diferentes instrumentos financieros, como:

- Líneas de préstamos a través de entidades financieras (líneas de mediación).
- Préstamos directos a empresas por parte del ICO.
- Adquisición de bonos e inversiones en capital o cuasi capital por parte del ICO.

Con ello, se busca adaptar la financiación disponible, a las necesidades concretas de las empresas y de los distintos sectores de actividad.

Para esta segunda fase del Plan de Recuperación será especialmente relevante la colaboración con las entidades financieras privadas, cuya capilaridad permitirá llegar a pymes y empresas de todos los tamaños y sectores de actividad de cualquier lugar de España.

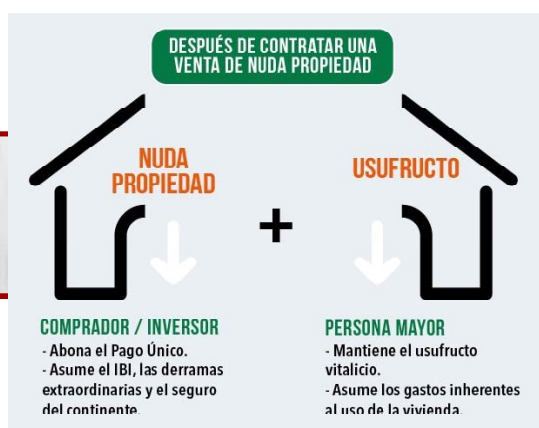
Cabe destacar que, en estas líneas de mediación, se pondrá a disposición hasta el 100% de la financiación de los proyectos empresariales, en condiciones financieras ventajosas y con largos plazos de amortización.

Los préstamos gestionados por el ICO podrán formalizarse hasta agosto de 2026, si bien las amortizaciones podrán seguir reinvirtiéndose hasta 2036, ampliando de esta forma el alcance de los fondos y su capacidad de financiar nuevos proyectos de inversión.



# LA NUDA PROPIEDAD EN ESPAÑA AL ALZA

La nuda propiedad es el derecho real de una persona sobre un bien del que es propietario, pero con la limitación de no tener derecho a su posesión y disfrute, que son derechos de otra persona por corresponderle el usufructo.



La nuda propiedad se relaciona únicamente con los derechos de propiedad sobre el bien en cuestión, no implicando ningún tipo de derecho de uso o disfrute sobre la misma.

Por el contrario, el usufructo es el derecho de goce, uso y disfrute sobre un bien.

La nuda propiedad y el usufructo son derechos diferentes que recaen sobre un mismo bien.

Se denomina pleno dominio a la situación en la cual la nuda propiedad y el usufructo recaen sobre una misma persona o personas.

El nudo propietario suele adquirir el pleno dominio por extinción del usufructo, por muerte del usufructuario o por cumplimiento del plazo pactado o condición resolutoria.

La nuda propiedad implica una serie de derechos y obligaciones para el nudo propietario en aspectos como la venta, hipoteca, mejoras, reparaciones y pago de impuestos.

La nuda propiedad de viviendas continua ganando peso en España, una alternativa que ya encadena tres años de crecimientos constantes tras los mínimos alcanzados en el ejercicio 2020 y que a cierre de 2023 registró el dato de compraventas más elevado de los últimos nueve años y medio.

En el ámbito inmobiliario, particularmente en vivienda, la compraventa de este derecho está siendo cada vez más habitual teniendo en cuenta la mayor esperanza de vida y los gastos que conlleva una casa, sobre todo para los más mayores, algunos de los cuales no tienen recursos ni una pensión suficiente que les permita seguir viviendo en su vivienda.

En línea con el crecimiento que experimenta, el pasado año 2023 cerró con 1.845 compraventas de nuda propiedad de vivienda, el 11,3 % más que un año antes, aunque su crecimiento se ha moderado frente al 23,7 % del ejercicio precedente, todo ello en un 2023 marcado por las sucesivas subidas de los tipos de interés para frenar la inflación y que han lastrado tanto las transacciones como la concesión de hipotecas y no así los precios.

De este modo, se acumulan tres años de crecimientos desde los mínimos anuales de la serie que maneja el Colegio de Registradores, y que se alcanzaron en el año 2020 con 1.093 operaciones de este tipo.

De hecho, el resultado de 2023 supone la cuantía más elevada desde mediados de 2014 y el nivel máximo de los últimos nueve años y medio, según señalan en su anuario inmobiliario.

Basándose en estos datos creen que con el paso del tiempo se irá intensificando la nuda propiedad, el derecho de una persona sobre una vivienda de la que es propietaria pero con la limitación de no tener derecho a su uso y disfrute hasta que fallezca el usufructuario, que es precisamente quién se la ha vendido.

Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de nuda propiedad de vivienda durante el último año fueron la Comunidad Valenciana (461); Andalucía (321); Madrid (263); Cataluña (212) y Canarias (138). Salvo en cuatro comunidades, registró incrementos en la gran mayoría con Castilla y León (73 %), La Rioja (18,5 %) y Extremadura (18,5 %) a la cabeza.

Ante la mayor esperanza de vida (hombres 80,4 años y mujeres 85,7 años, según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística, INE); el incremento de las necesidades económicas tras finalizar la vida laboral; el coste de la vida con la inflación y los gastos que supone una vivienda, son muchos los mayores que recurren a esta vía para sacar provecho al que generalmente es su activo de mayor valor, su casa, sin que ello conlleve la pérdida de su uso.

Por ello se prevé que esta tendencia continúe aumentando a lo largo de los próximos años. Según creen los expertos en materia inmobiliaria especializados en operaciones de nuda propiedad, esta fórmula podría crecer más del 60 % en los próximos años destinada principalmente a inversores locales solventes de entre 40 y 55 años. Es además una opción para aquellos compradores que no tienen prisa en hacer uso de la vivienda y que buscan precios más atractivos.

### **En qué casos hay que declarar la nuda propiedad en la declaración de la Renta**

Ante el reciente 'boom' de la nuda propiedad, muchos contribuyentes que son propietarios de la nuda propiedad de una vivienda se preguntan si deben o no añadirlo a la declaración. Como detallan los expertos de Fiscalidad, "no siempre se declara en la Renta", ya que "depende de si nos referimos al caso del nudo propietario o al del usufructuario, teniendo en cuenta, además, las circunstancias concretas en cada momento".

#### **¿Quién tiene que declarar ante Hacienda?.**

En estos casos, el nudo propietario, esto es, el dueño de la vivienda que no disfruta de su uso, no tiene la obligación de añadir este concepto en su

declaración de la renta, "mientras el usufructo siga existiendo".

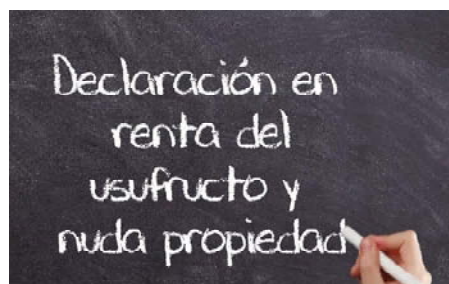
"La lógica de este criterio consiste en que, mientras el nudo propietario no disfrute del derecho de uso del inmueble, tampoco podrá obtener ingresos a través de su explotación, por ejemplo, en forma de alquiler".

#### **¿Y qué pasa con el usufructuario?.**

Los beneficios o rentas que obtenga sí deberán declararse en el IRPF, "así como las que se perciba de la cesión de su derecho de uso, por ejemplo, a través de un arrendamiento".

La manera de declarar la nuda propiedad dependerá de quién esté obligado a hacerlo, si el nudo propietario o el usufructuario, y de los factores, como si es una venta o un alquiler.

Así, tiene que tributar como ganancia patrimonial, "siempre y cuando no esté sujeto a alguna de las exenciones. No obstante, no hay que tributar por el 100% del valor de referencia, puesto que "el usufructo también tiene un valor fiscal, que se calcula en función de la edad del usufructuario y su esperanza de vida".





## 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.- Según estudios realizados, algunos de los activos inmobiliarios más importantes para las inversiones extranjeras en España en 2024 son:**

- a) la energía, la tecnología y el sector living.
- b) proyectos inmobiliarios, las nuevas infraestructuras de energía y las sanitarias.
- c) residencias para mayores, residencias para estudiantes y centros de datos.

**2.- Uno de los principales objetivos de los Fondos que gestiona el ICO es:**

- a) desarrollar proyectos de eficiencia energética.
- b) reforzar la competitividad empresarial y contribuir al acceso a nuevos mercados.
- c) atraer fondos de capital riesgo europeos e internacionales para el desarrollo de proyectos en España.

**3.- ¿Qué es la nuda propiedad?**

- a) el derecho real de una persona sobre un bien del que es propietario, con la limitación de no tener derecho a su posesión y disfrute.
- b) el derecho de goce, uso y disfrute sobre un bien.
- c) el pleno dominio por extinción del usufructo o por cumplimiento del plazo pactado o de la condición resolutoria.

# 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

**Derrama en una comunidad de vecinos: ¿ qué es y cuándo no es obligatorio pagarla?.**

### Respuesta

Las derramas son esas cuotas extraordinarias que los vecinos deben aportar ante un gasto imprevisto

El cuidado de las zonas comunes de un bloque de viviendas atañe a todos los vecinos que viven en esa comunidad y de forma periódica aportan una cuota para su mantenimiento. No obstante, puede darse el caso de que surja algún daño o avería, lo que implicaría tener que pagar una derrama.

Las derramas más habituales que suelen aparecer en las comunidades de vecinos son las que conciernen a arreglos de desperfectos en la fachada



del edificio, la reparación o instalación de ascensores, cambios o renovación de las instalaciones eléctricas, mejoras en las tuberías y solución de humedades o plagas.

Respecto a la obligatoriedad de pagar o no una derrama, el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) indica que los propietarios deben "contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización".

Teniendo en cuenta este artículo, por lo general el propietario debe aportar en una derrama, aunque hay casos en los que estaría exento.



Asimismo, para poder aprobar la derrama de una comunidad es necesario convocar una junta extraordinaria de propietarios. Si se trata de una derrama para una instalación o mejora no necesaria, deberá contar con el voto a favor de 3/5 partes de los vecinos. Si la derrama va destinada a instalar o adaptar infraestructuras comunes de telecomunicaciones o de energía renovables, necesitaría el voto afirmativo de un tercio de los propietarios de la comunidad.

Los casos más habituales en los que un propietario no tiene la obligación legal de pagar una derrama.

El primero concierne a una nueva instalación que en la junta de vecinos se haya considerado como una mejora no necesaria. En este caso, "los disidentes no estarán obligados al pago de los gastos de la derrama que se genere si excede del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes".

Tampoco estará obligado a pagar la derrama si es para abonar gastos de abogado y procurador en un procedimiento entre la comunidad y el comunero.

Otro caso del que el propietario está exento de contribuir a la derrama sería si hay que pagar un gasto del que está exonerado en los estatutos de la comunidad.

## Pregunta

**¿ Qué son las "golden visa" o permiso de residencia por inversión en vivienda?.**

## Respuesta

La "golden visa" es un tipo de visado que permite a los ciudadanos extranjeros acceder a la ciudadanía o residencia española a cambio de un nivel de inversión. Dicho de otra forma, se trata de políticas específicas que buscan atraer fortunas para invertir en el país a cambio de convertirlos en residentes o ciudadanos.



Estas golden visa son una de las vías más populares que utilizan las personas extranjeras que no pertenecen a la Unión Europea para poder circular libremente en España sin que se exija un plazo máximo para la estancia. Pero, para ello, la persona deberá invertir en la adquisición de una residencia con un mínimo de 500.000 euros. Además, únicamente requiere visitar España una vez por año para poderla renovar.

También se puede acceder a este visado a través de "una inversión empresarial o en los mercados de valores de acciones de empresas de la UE a partir de un millón de euros o deuda pública a partir de dos millones".

Según el Gobierno, alrededor del 94% de los visados para inversores, cerca de 10.000, están vinculadas a inversiones inmobiliarias. El jefe del Ejecutivo, ha defendido la eliminación de estas "visas" como una forma de luchar contra la "especulación" inmobiliaria y tomar las medidas necesarias para garantizar que la vivienda sea un derecho y no un mero negocio especulativo".

En 2022, la Comisión Europea pidió a los gobiernos de la UE que dejaran de vender la ciudadanía a los inversores, afirmando que esto, en un contexto de guerra como el de Ucrania "plantearía

riesgos en materia de seguridad, blanqueo de dinero, evasión fiscal, financiación del terrorismo, corrupción e infiltración de la delincuencia organizada, y sería incompatible con las normas de la UE", advertía en un informe.

En febrero de 2022, el gobierno del Reino Unido suprimió su sistema de visados de oro, que permitía a los extranjeros ricos establecerse en el país a cambio de traer consigo parte de su fortuna. La decisión de poner fin a este sistema se enmarca en la lucha contra el dinero negro procedente de Rusia.

Poco después, en febrero de 2023, se unió Irlanda a esta eliminación del plan de visados, que ya había sido suprimida para ciudadanos rusos en marzo de 2022, como parte de las sanciones impuestas al país por la invasión de Ucrania.

En febrero de 2023, el Primer Ministro de Portugal, anunció que el país iba a poner fin a su lucrativo régimen de residencia por inversión para atajar la especulación con los precios de la propiedad y el alquiler.

Actualmente, solo unos pocos países de la UE siguen ofreciendo pasaportes dorados, entre ellos, Malta, donde el importe mínimo de inversión parte de 690.000 euros y se ofrece la ciudadanía por un período de entre 12 y 36 meses.

## Pregunta

**¿Qué es un procedimiento de valoración colectiva de carácter general?. ¿ Cuándo se realiza?.**

## Respuesta

Es el proceso mediante el que se actualizan simultáneamente los valores catastrales de todos los inmuebles de

una misma clase de un municipio con la finalidad de homogeneizarlos y referenciarlos uniformemente con los valores de mercado.

Este procedimiento se inicia de oficio o a instancia del Ayuntamiento correspondiente, con la aprobación de una ponencia total cuando, respecto a la totalidad de bienes inmuebles de una misma clase, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

Se realiza cuando las diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los valores de mercado sean consecuencia de alguna de las siguientes causas:

- La aprobación, revisión, modificación o desarrollo del planeamiento urbanístico.
- La alteración del mercado inmobiliario, que dé lugar a una desviación significativa de la referenciación de los valores catastrales respecto a los valores de mercado.
- Cuando han transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento y, en todo caso, a partir de los diez años desde dicha fecha.

## Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

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



***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)

