

I.Disposiciones Generales

PRESIDENCIA

Ley 1/ 2025, de 28 de febrero, de medidas urgentes para el acceso a la vivienda

202502280113021

I.33

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA

Sean todos los ciudadanos que el Parlamento de La Rioja ha aprobado, y yo, en nombre de su Majestad el Rey y de acuerdo con lo que establece la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo la siguiente Ley:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 47 de la Constitución española determina que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada e insta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

A mayor abundamiento de este mandato constitucional, diferentes estudios económicos aportan evidencias empíricas de cómo la tenencia en régimen de propiedad de vivienda habitual impacta directamente en el nivel de riqueza y bienestar de las familias por cuanto constituye su primer activo económico.

En los últimos años la sociedad española percibe como uno de sus principales problemas la dificultad en el acceso a la vivienda, situación especialmente agravada en el caso de los hogares jóvenes inmersos en una verdadera situación de desigualdad intergeneracional por cuanto la tenencia en régimen de propiedad tradicional se ha visto abocada a una caída exponencial en relación con la de sus homólogos de generaciones anteriores.

Asimismo, las dificultades en el acceso a la vivienda habitual son el germen e impactan de forma altamente negativa en otras circunstancias socioeconómicas como la edad de emancipación, la integración en el mercado laboral, la movilidad, la tasa de natalidad, la inserción social en general, a la vez que comprometen el avance del PIB a largo plazo, dada la restricción en los patrones de consumo y gasto que conlleva para los jóvenes la alta cantidad de renta que deben destinar a sufragar sus soluciones habitacionales.

En consecuencia y ante la gravedad de la situación de la vivienda en España, el Gobierno de La Rioja considera ineludible la necesidad de, entre otras medidas, aligerar las cargas impositivas relacionadas con el mercado de la vivienda tanto en sus procesos de creación como en sus transmisiones, dado que de una u otra manera acaban integradas dentro del precio final que soporta el comprador. Es por ello por lo que, dentro de las competencias que le son propias, a través de la presente ley se procede a la aprobación de un tipo reducido del 4 % aplicable en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados (modalidad de transmisiones patrimoniales) devengado por la adquisición de primera vivienda habitual por jóvenes menores de 40 años.

Adicionalmente, la salida al mercado de las viviendas está sujeta a un considerable número de controles por parte de las administraciones, encaminados a asegurar que cada vivienda ofertada cumple con todas las condiciones técnicas que aseguran la habitabilidad de las mismas. La cédula de habitabilidad es el documento que acredita que la vivienda cumple con los requisitos de construcción y es apta para ser empleada como residencia de personas.

Pero la obtención de la cédula de habitabilidad no es la única autorización precisa para la primera ocupación de la vivienda, siendo también necesaria la licencia de primera ocupación, cuyo otorgamiento compete a los ayuntamientos, que controlan el cumplimiento de los mismos requisitos. Esta duplicidad otorga cierto margen para racionalizar los controles existentes, sin perjuicio de avanzar más a través de la revisión de las normas reglamentarias en esta materia que se producirá a lo largo de la legislatura.

Artículo primero. Modificación de la Ley 10/2017, de 27 de octubre, por la que se consolidan las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de impuestos propios y tributos cedidos.

El apartado 3 del artículo 45 queda redactado en los siguientes términos:

'3. El tipo de gravamen aplicable a las adquisiciones de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 40 años de edad en la fecha de dicha adquisición será del 4 %.

No obstante, cuando la adquisición de la primera vivienda habitual por los contribuyentes antes mencionados tenga lugar en alguno de los municipios relacionados en el anexo I de esta ley, el tipo de gravamen aplicable será del 3 %.

En los casos de solidaridad tributaria, el tipo de gravamen reducido se aplicará, exclusivamente, a la parte proporcional de la base liquidable que se corresponda con la adquisición efectuada por el sujeto pasivo que cumpla los requisitos antes mencionados. Asimismo, y con independencia de lo previsto en la legislación civil, en las adquisiciones para la sociedad de gananciales por cónyuges casados en dicho régimen, el tipo de gravamen reducido se aplicará al 50 % de la base liquidable cuando solo uno de los cónyuges cumpla los requisitos exigidos'.

Artículo segundo. Modificación de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Uno. Se da nueva redacción al artículo 6, que queda con el siguiente contenido:

'Artículo 6. Requisitos de uso y ocupación de viviendas.

1. Para poder ocupar una vivienda será requisito necesario la previa obtención de licencia municipal de primera ocupación. Además, la calificación definitiva de viviendas protegidas sustituye a todos los efectos a la cédula de habitabilidad.

2. La licencia de primera ocupación se concederá por plazo indefinido y la calificación definitiva por el plazo que se establezca reglamentariamente.

Se exigirá cédula de habitabilidad o certificación de su vigencia para transmitir o arrendar una vivienda.

3. Las compañías suministradoras de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas e infraestructuras de telecomunicaciones no podrán contratar e iniciar el suministro sin la previa acreditación de la obtención de la cédula de habitabilidad o, en su caso, cédula de calificación definitiva, incurriendo solidariamente en la responsabilidad que de dicho incumplimiento pueda derivarse. La notificación al interesado de la denegación de cédula de habitabilidad o de la calificación definitiva será suficiente para que la Administración ordene a las compañías suministradoras el cese de la prestación de los correspondientes servicios, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

4. En los supuestos de viviendas de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral, la cédula de habitabilidad será sustituida a todos los efectos por la licencia de primera ocupación'.

Dos. El apartado 1 del artículo 8 queda redactado como sigue:

'Artículo 8. La fase de ejecución de las obras de construcción.

1. La ejecución se inicia una vez otorgada la licencia urbanística de obras y termina con la recepción de la obra ejecutada. Dentro de la fase de ejecución se desarrolla la construcción del inmueble, e incluye todas las operaciones conducentes a la completa terminación del mismo'.

Tres. Se añade un apartado 4 al artículo 11, cuya redacción es la siguiente:

'Artículo 11. Fase de terminación y recepción de la obra.

4. Concedida la licencia de primera ocupación, los ayuntamientos deberán trasladar la misma y su expediente de obra completo a la consejería competente en materia de vivienda, para su inclusión en el Catálogo de viviendas de La Rioja'.

Cuatro. Se da una nueva redacción al artículo 12, en los siguientes términos:

'Artículo 12. Fase de uso y mantenimiento.

La fase de uso y mantenimiento se extiende desde la obtención de la licencia de primera ocupación hasta el final de la vida útil de la edificación'.

Cinco. Se añade un nuevo apartado 6 al artículo 14, con la siguiente redacción:

'6. La acreditación de los requisitos exigibles en materia de habitabilidad y del Código Técnico de la Edificación se entenderá implícita con la firma del certificado final de obra'.

Seis. Se suprime el apartado e) del artículo 25.

Siete. Se suprime el apartado 24 del artículo 74.

Ocho. Se modifica el apartado 18 del artículo 75, que queda redactado en los siguientes términos:

'18: La prestación de servicios por las empresas suministradoras a viviendas que no cuenten con los documentos acreditativos de la habitabilidad exigidos legalmente: licencia de primera ocupación, calificación definitiva o cédula de habitabilidad, según proceda.'

Disposición transitoria única. Efectos de la sustitución de la cédula de habitabilidad inicial por la licencia de primera ocupación.

1. La licencia municipal de primera ocupación y la calificación definitiva de viviendas protegidas extienden su validez como elementos sustitutivos de la cédula de habitabilidad durante los tres años posteriores a su emisión también para las transmisiones o arrendamientos de vivienda posteriores a la primera ocupación.

2. Las viviendas que, a la entrada en vigor de la presente ley, ya hubieran recibido la licencia municipal de primera ocupación o la calificación definitiva de vivienda protegida, pero aún estuvieran pendientes de la emisión de la cédula de habitabilidad para viviendas en primera ocupación, no requerirán ya esta última. La Dirección General de Urbanismo y Vivienda remitirá a la Dirección General de Control Presupuestario, en los términos que esta determine, el listado de las tasas abonadas afectadas por esta disposición transitoria para su devolución de oficio.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley. En particular, desde el 1 de enero de 2025 queda derogado el apartado 2 del artículo 49 de la Ley 10/2017, de 27 de octubre, por la que se consolidan las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de impuestos propios y tributos cedidos.

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja, con excepción de lo previsto en la disposición derogatoria única.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos cumplan y cooperen al cumplimiento de la presente Ley y a los Tribunales y Autoridades la hagan cumplir.

Logroño a 28 de febrero de 2025.- El Presidente, Gonzalo Capellán de Miguel.