



ALA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

El Grupo Parlamentario **REPUBLICANO**, a instancia de la diputada **Etna Estrems Fayos** al amparo de cuanto se dispone en el artículo 184 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente **Moción consecuencia de interpelación urgente sobre las medidas para hacer frente a la emergencia social derivada de la imposibilidad de acceder a una vivienda y del incremento descontrolado de la adquisición de inmuebles con fines especulativos** para su debate en el **pleno**.

Congreso de los Diputados, a 29 de mayo de 2025

Etna Estrems Fayos

Gabriel Rufián Romero

Diputada

Portavoz

G.P. Republicano

G.P. Republicano

Las enormes dificultades para acceder a una vivienda digna y asequible se han convertido en una de las grandes emergencias sociales de nuestro tiempo. Esta crisis no es fruto de un accidente ni de un contexto puntual, sino la consecuencia directa de una combinación de factores estructurales: la especulación inmobiliaria, la creciente concentración de la propiedad en manos de grandes tenedores, la insuficiencia de parque público y la transformación de miles de viviendas en alojamientos turísticos o alquileres de temporada. Este escenario ha desbordado el marco habitual de gestión de políticas sociales y exige una respuesta inmediata y ambiciosa a distintos niveles institucionales.

Los datos son claros y preocupantes. En el Estado español, el parque público de vivienda representa solo el 2,5% del total; en Cataluña, menos aún: un 1,7%. En contraste, países como Austria (24%) o Países Bajos (30%) muestran cómo una inversión sostenida en vivienda pública puede garantizar estabilidad, controlar los precios y garantizar el derecho a una vivienda digna. En Cataluña, más de 130 000 familias están inscritas en registros de vivienda protegida, pero solo hay 17 000 viviendas efectivamente disponibles. Esta realidad deja a miles de hogares en situación de precariedad, obligados a vivir en condiciones inestables o a soportar alquileres que superan sus posibilidades reales.



A este escenario se suma una lacra persistente y silenciada: la de los desahucios. Solo en 2023, según datos del Consejo General del Poder Judicial, se ejecutaron más de 38 000 desahucios en todo el Estado, la mayoría por impago de alquiler. Cataluña encabeza históricamente estas cifras. Estas expulsiones, que a menudo afectan a familias con menores o personas mayores, se producen en un contexto en el que la alternativa habitacional es prácticamente inexistente. En muchos casos, las familias son desahuciadas de pisos propiedad de grandes tenedores, entidades financieras o fondos de inversión, sin opción de realojamiento digno y estable.

Uno de los fenómenos que más ha contribuido a agravar esta crisis es el uso intensivo de la vivienda residencial como alojamiento turístico. Municipios como Cadaqués, Sitges, Salou o Platja d'Aro ven cómo grandes porcentajes de su parque residencial se destinan a usos temporales y de alto rendimiento económico, alterando gravemente el equilibrio social y expulsando al vecindario tradicional. Además, esta dinámica no solo afecta a zonas costeras o turísticas, sino que también ha penetrado en los barrios populares de ciudades medianas y grandes, con la consecuente destrucción del tejido comunitario y del comercio de proximidad. Este fenómeno, además, se produce simultáneamente al incremento exponenciales de los contratos de arrendamiento de temporada. Estos contratos de alquiler de corta duración, en unas ocasiones destinados a uso recreativo en lugar de residencial y en otras, impuestos en fraude de ley por parte de algunos propietarios por saltarse la limitación de precios a inquilinos que necesitan una vivienda agravan de forma muy significativa el contexto de imposibilidad de acceso a la vivienda.

Para responder a esta situación es imprescindible establecer límites claros y efectivos al uso turístico y recreativo de las viviendas y es en este sentido que se sitúan varias de las propuestas contenidas en la Proposición de ley para la regulación de contratos de alquiler temporal y alquiler de habitaciones (122/136), registrada conjuntamente por varios grupos parlamentarios de izquierdas e independentistas. Esta propuesta parte de la premisa de que la vivienda no puede seguir siendo una fuente de explotación intensiva a corto plazo, sino que debe recuperar su función social. La iniciativa plantea, entre otras cuestiones, la extensión de las medidas de contención de precios del alquiler en zonas de mercado residencial tensionado en aquellos contratos de arrendamiento de vivienda de temporada y por habitaciones para combatir las prácticas fraudulentas de algunos arrendadores. A día de hoy, esta iniciativa legislativa, pese a haber sido tomada en consideración hace más de 5 meses, no está avanzando en su trámite parlamentario por decisión de las mayorías políticas de la mesa del Congreso de los Diputados.

Sin embargo, resulta necesario que cualquier reforma legislativa que pretenda incidir en la



situación de la vivienda aborde propuestas de modificación de la política fiscal para establecer un sistema más justo y progresivo e incentivar que las viviendas se destinen a la función social que les es propia. En este sentido, hemos registrado la Proposición de Ley de medidas fiscales para combatir la especulación inmobiliaria (122/190) partiendo del hecho de que es necesario modificar de forma profunda el régimen fiscal vigente para revertir los incentivos a la acumulación especulativa y poner la fiscalidad al servicio del derecho a la vivienda. No se trata solo de recaudar, sino de redistribuir, penalizar los usos improductivos y priorizar los usos residenciales estables.

Tal y como se propone en la iniciativa legislativa presentada, es imprescindible una reforma fiscal integral que revierta los privilegios de los grandes tenedores y oriente la fiscalidad hacia el interés general. En este sentido, se plantea derogar el régimen fiscal favorable de las SOCIMIs, entidades que operan prácticamente exentas del impuesto de sociedades mientras acumulan viviendas y contribuyen al encarecimiento del alquiler. Además, se exige que sus inmuebles se destinen exclusivamente al uso residencial habitual, con contratos de alquiler de al menos siete años y precios regulados, excluyendo su uso turístico y de temporada.

Además, para penalizar la acumulación especulativa, se propone la creación de un impuesto progresivo sobre la tenencia de múltiples viviendas, que se aplicaría a partir del tercer inmueble aumentando en función del número de propiedades. Esta medida debe contribuir a desincentivar la acumulación de propiedades residenciales, movilizar viviendas vacías y generar recursos para ampliar el parque público. Complementariamente, se propone reformar el régimen de para permitir a los ayuntamientos aplicar recargos significativos en zonas tensionadas, especialmente sobre viviendas en manos de grandes tenedores y alojamientos turísticos, dotando a los municipios de herramientas efectivas para proteger el tejido vecinal.

Por último, para facilitar la emancipación de las personas jóvenes y garantizar el acceso al primer hogar, se propone una rebaja del IVA hasta el 4% para las adquisiciones de vivienda por parte de menores de 35 años. Esta medida busca hacer viable la compra de una primera vivienda sin fomentar dinámicas especulativas, asegurando el acceso a una vivienda estable como derecho y no como lujo.

Del mismo modo, las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso representan una alternativa socialmente innovadora y sostenible frente a la crisis de acceso a la vivienda. Este modelo se basa en la propiedad colectiva y en la cesión del derecho de uso a sus miembros, evitando la especulación y garantizando el uso permanente de la vivienda con



finés sociales. Es una fórmula que promueve la cohesión comunitaria y la gestión democrática de los recursos, favoreciendo especialmente a los colectivos vulnerables. Sin embargo, su despliegue se ve limitado por la falta de un marco normativo y fiscal claro que lo impulse de forma efectiva y estable.

Por ello, se considera esencial iniciar las reformas legislativas necesarias para establecer un marco fiscal favorable que incentive la creación y el desarrollo de las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso. Este marco debería incluir la modificación de tributos como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), adaptándolos para beneficiar a este tipo de entidades.

Este conjunto de medidas legislativas dibuja un nuevo horizonte para la política de vivienda: más justa, más transparente y orientada a garantizar derechos. Es imprescindible abandonar el paradigma que concibe la vivienda como una mercancía y avanzar hacia un modelo en el que vivir dignamente no sea un privilegio, sino una realidad garantizada por la acción pública.

Por todo ello se presenta la siguiente

MOCIÓN

Se insta al Congreso de los Diputados insta al Gobierno español a:

1. Impulsar políticamente el avance de la tramitación de la Proposición de ley para la regulación de contratos de alquiler temporal y alquiler de habitaciones (122/136) para conseguir su aprobación en el Congreso de los Diputados antes de que finalice el actual período de sesiones.
2. Desincentivar la especulación con la vivienda a partir de la creación de un impuesto a la acumulación de viviendas. Este impuesto debería aplicarse de forma incremental a partir de la tercera residencia adquirida por una misma persona física o jurídica, en forma de complemento al tipo de IVA correspondiente a estas transacciones.
3. Derogar los beneficios fiscales de los que gozan actualmente las SOCIMIs.



4. Facilitar el acceso a la vivienda aplicando tipos de IVA reducidos a la adquisición en propiedad de la primera vivienda por parte de los menores de 35 años. Este tipo reducido se equipararía al aplicable a viviendas calificadas de protección oficial o de promoción pública.
5. Aplicar, de forma inmediata, un tipo del 21% en IVA en los arrendamientos turísticos, incluidos aquellos ofrecidos y/o gestionados por plataformas digitales.
6. Introducir una modificación en la normativa sobre haciendas locales para permitir a los ayuntamientos en zonas de mercado residencial tensionado aplicar un recargo en el IBI a las viviendas turísticas y viviendas en manos de grandes tenedores, ampliable si el titular de la vivienda no puede acreditar cinco años de residencia consecutiva en el Estado.
7. Iniciar las reformas legislativas oportunas para crear un marco fiscal favorable a las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso que incentive la creación y el desarrollo de este tipo de proyectos incluyendo la modificación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y el Impuesto por las Construcciones, Instalaciones y Obras para este tipo de entidades y el establecimiento de incentivos para las personas que participen.
8. Impulsar las modificaciones legales oportunas para garantizar que no se ponga en cuestión por parte de ninguna administración pública la competencia civil de las comunidades autónomas con competencias en materia de vivienda y regímenes civiles, forales o especiales para regular el contrato de arrendamiento urbano.



GP Republicano
Carrera de San Jerónimo, 40, 5a pl.
28071 Madrid
Centraleta. Telf. 91 390 59 95
c/e: administracioerc@congreso.es
Prensa. Telf. 91 390 56 87
c/e: premsaerc@congreso.es

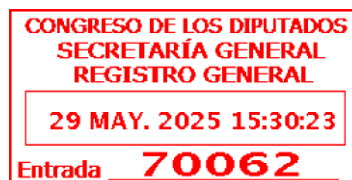
A LA MESA DEL CONGRÉS DELS DIPUTATS

El Grup Parlamentari **REPUBLICÀ**, a instància de la Diputada **Etna Estrems Fayos** a l'empara del que es disposa en l'article 184 i següents del Reglament de la Cambra, presenta la següent **Moció conseqüència d'interpel·lació urgent sobre les mesures per fer front a l'emergència social derivada de la impossibilitat d'accedir a un habitatge i de l'increment descontrolat de l'adquisició d'immobles amb finalitats especulatives** per al seu debat en **Ple**.

Congrés dels Diputats, a 29 maig de 2025

Etna Estrems Fayos
Diputada
G.P. Republicà

Gabriel Rufián Romero
Portaveu
G.P. Republicà





Les enormes dificultats per accedir a un habitatge digne i assequible s'han convertit en una de les grans emergències socials del nostre temps. Aquesta crisi no és fruit d'un accident ni d'un context puntual, sinó la conseqüència directa d'una combinació de factors estructurals: l'especulació immobiliària, la concentració creixent de la propietat en mans de grans tenidors, la insuficiència de parc públic i la transformació de milers d'habitatges en allotjaments turístics o lloguers de temporada. Aquest escenari ha desbordat el marc habitual de gestió de polítiques socials i exigeix una resposta immediata i ambiciosa a diversos nivells institucionals.

Les dades són clares i preocupants. A l'Estat espanyol, el parc públic d'habitatge representa només el 2,5% del total; a Catalunya, encara menys: un 1,7%. En contrast, països com Àustria (24%) o els Països Baixos (30%) mostren com una inversió sostinguda en habitatge públic pot garantir estabilitat, controlar els preus i garantir el dret a un habitatge digne. A Catalunya, més de 130.000 famílies estan inscrites en registres d'habitatge protegit, però només hi ha 17.000 habitatges efectivament disponibles. Aquesta realitat deixa milers de llars en situació de precarietat, obligades a viure en condicions inestables o a suportar lloguers que superen les seves possibilitats reals.

A aquest escenari se suma una xacra persistent i silenciada: la dels desnonaments. Només l'any 2023, segons dades del Consell General del Poder Judicial, es van executar més de 38.000 desnonaments a tot l'Estat, la majoria per impagament de lloguer. Catalunya encapçala històricament aquestes xifres. Aquestes expulsions, que sovint afecten famílies amb menors o persones grans, es produeixen en un context on l'alternativa habitacional és pràcticament inexistent. En molts casos, les famílies són desnonades de pisos propietat de grans tenidors, entitats financeres o fons d'inversió, sense cap opció de real·lotjament digne i estable.

Un dels fenòmens que més ha contribuït a agreujar aquesta crisi és l'ús intensiu de l'habitatge residencial com a allotjament turístic. Municipis com Cadaqués,



Sitges, Salou o Platja d'Aro veuen com grans percentatges del seu parc residencial es destinen a usos temporals i d'alt rendiment econòmic, alterant greument l'equilibri social i expulsant el veïnat tradicional. A més, aquesta dinàmica no només afecta zones costaneres o turístiques, sinó que també ha penetrat als barris populars de ciutats mitjanes i grans, amb la conseqüent destrucció del teixit comunitari i del comerç de proximitat. Aquest fenomen, a més, es produeix simultàniament a l'increment exponencial de contractes d'arrendament de temporada. Aquests contractes de lloguer de curta durada, algunes vegades destinats a us recreatiu enlloc de residencial i altres, imposats en frau de llei per part d'alguns propietaris per saltar-se la limitació de preus a llogaters que necessiten un habitatge agreugen de forma molt significativa el context d'impossibilitat d'accés a l'habitatge.

Per respondre a aquesta situació es fa imprescindible establir límits clars i efectius a l'ús turístic i recreatiu dels habitatges i és en aquest sentit que es situen diverses de les propostes contingudes en la Proposició de Llei per la regulació de contractes de lloguer temporal i lloguer d'habitacions (122/136), registrada conjuntament per diversos grups parlamentaris d'esquerrers i independentistes. Aquesta proposta parteix de la premisa que l'habitatge no pot continuar sent una font d'explotació intensiva a curt termini, sinó que ha de recuperar la seva funció social. La iniciativa planteja, entre d'altres, l'extensió de les mesures de contenció de preus de lloguer en zones de mercat residencial tensionat a aquells contractes d'arrendament d'habitatge de temporada i per habitacions per tal de combatre les pràctiques fraudulentess d'alguns arrendadors. A dia d'avui, aquesta iniciativa legislativa, tot i haver estat presa en consideració fa més de 5 mesos, no està avançant en el seu tràmit parlamentari per decisió de les majories polítiques de la mesa del Congrés dels Diputats.

Tanmateix, resulta necessari que qualsevol reforma legislativa que pretengui incidir en la situació de l'habitatge abordi propostes de modificació de la política fiscal per tal d'establir un sistema més just i progressiu i incentivar que els habitatges es destinin a la funció social que els és pròpia. En aquest sentit, hem



registrat la Proposició de Llei de mesures fiscals per combatre l'especulació immobiliària (122/190) partint del fet que cal modificar de manera profunda el règim fiscal vigent per revertir els incentius a l'acumulació especulativa i posar la fiscalitat al servei del dret a l'habitatge. No es tracta només de recaptar, sinó de redistribuir, penalitzar els usos improductius i prioritzar els usos residencials estables.

Tal com es proposa en la iniciativa legislativa presentada, és imprescindible una reforma fiscal integral que reverteixi els privilegis dels grans tenidors i orienti la fiscalitat cap a l'interès general. En aquest sentit, es planteja derogar el règim fiscal favorable de les SOCIMIs, entitats que operen pràcticament exemptes d'impost de societats mentre acumulen habitatges i contribueixen a l'encariment del lloguer. A més, s'exigeix que els seus immobles es destinin exclusivament a ús residencial habitual, amb contractes de lloguer d'un mínim de set anys i preus regulats, excloent-ne l'ús turístic i de temporada.

A més, per penalitzar l'acumulació especulativa, es proposa la creació d'un impost progressiu sobre la tinença de múltiples habitatges, que s'aplicaria a partir del tercer immoble i augmentaria en funció del nombre de propietats. Aquesta mesura ha de contribuir a desincentivar l'acumulació de propietats residencials, mobilitzar habitatges buits i generar recursos per ampliar el parc públic. Complementàriament, es proposa reformar el règim de per permetre als ajuntaments aplicar recàrrecs significatius en zones tensionades, especialment sobre habitatges en mans de grans tenidors i allotjaments turístics, dotant els municipis d'eines efectives per protegir el teixit veïnal.

Finalment, per facilitar l'emancipació de les persones joves i garantir l'accés a la primera llar, es proposa una rebaixa de l'IVA fins al 4% per a les adquisicions d'habitatge per part de menors de 35 anys. Aquesta mesura busca fer viable la compra d'un primer habitatge sense fomentar dinàmiques especulatives, tot assegurant l'accés a un habitatge estable com a dret i no com a luxe.



De la mateixa manera, les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús representen una alternativa socialment innovadora i sostenible davant la crisi d'accés a l'habitatge. Aquest model es basa en la propietat col·lectiva i en la cessió del dret d'ús als seus membres, evitant l'especulació i garantint l'ús permanent de l'habitatge amb finalitats socials. És una fórmula que promou la cohesió comunitària i la gestió democràtica dels recursos, afavorint especialment col·lectius vulnerables. No obstant això, el seu desplegament es veu limitat per la manca d'un marc normatiu i fiscal clar que l'impulsi de manera efectiva i estable.

Per això, es considera essencial iniciar les reformes legislatives necessàries per establir un marc fiscal favorable que incentivi la creació i el desenvolupament de les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús. Aquest marc hauria d'incloure la modificació de tributs com l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) i l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), adaptant-los per beneficiar aquest tipus d'entitats.

Aquest conjunt de mesures legislatives dibuixa un nou horitzó per a la política d'habitatge: més justa, més transparent i més orientada a garantir drets. És imprescindible abandonar el paradigma que concep l'habitatge com una mercaderia i avançar cap a un model en què viure dignament no sigui un privilegi, sinó una realitat garantida per l'acció pública.

Per tot això es presenta la següent



MOCIÓ

S'insta al Congrés dels Diputats insta el Govern espanyol a:

1. Impulsar políticament l'avenç de la tramitació de la Proposició de Llei per la regulació de contractes de lloguer temporal i lloguer d'habitacions (122/136) per tal d'aconseguir la seva aprovació al Congrés dels Diputats abans que finalitzi l'actual període de sessions.
2. Desincentivar l'especulació amb l'habitatge a partir de la creació d'un impost a l'acumulació d'habitatges. Aquest impost s'hauria d'aplicar de forma incremental a partir de la tercera residència adquirida per una mateixa persona física o jurídica, en forma de complement al tipus d'IVA corresponent a aquestes transaccions.
3. Derogar els beneficis fiscals de què gaudeixen actualment les SOCIMIs.
4. Facilitar l'accés a l'habitatge aplicant tipus d'IVA reduïts a l'adquisició en propietat del primer habitatge per part de menors de 35 anys. Aquest tipus reduït s'equipararia a l'aplicable a habitatges qualificats de protecció oficial o de promoció pública.
5. Aplicar, de forma immediata, un tipus del 21% en IVA als arrendaments turístics, inclosos aquells oferts i/o gestionats per plataformes digitals.
6. Introduir una modificació a la normativa sobre hisendes locals per permetre als ajuntaments en zones de mercat residencial tensionat aplicar un recàrrec en l'IBI a habitatges turístics i habitatges en mans de grans tenidors, ampliable si el titular de l'habitatge no pot acreditar cinc anys de residència consecutiva a l'Estat.



7. Iniciar les reformes legislatives oportunes per tal de crear un marc fiscal favorable a les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús que incentivi la creació i desenvolupament d'aquest tipus de projectes incloent la modificació de l'Impost sobre Bens Immobles i l'Impost per les Construccions, Instal·lacions i Obres per aquest tipus d'entitats i l'establiment d'incentius per les persones que hi participin.
8. Impulsar les modificacions legals oportunes per garantir que no es posi en qüestió per part de cap administració pública la competència civil de les comunitats autònomes amb competències en matèria d'habitatge i règims civils, forals o especials per regular el contracte d'arrendament urbà.