



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

26 de septiembre de 2025

Núm. 263-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000218 Proposición de Ley de medidas fiscales para combatir la especulación inmobiliaria.

Presentada por el Grupo Parlamentario Republicano

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

Autor: Grupo Parlamentario Republicano

Proposición de Ley de medidas fiscales para combatir la especulación inmobiliaria.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 23 de septiembre de 2025.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Fernando Galindo Elola-Olaso**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Republicano, a instancia de la Diputada Etna Estrems Fayos, al amparo de lo que se establece en el artículo 124 y siguientes, del vigente Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente Proposición de Ley de medidas fiscales para combatir la especulación inmobiliaria, para su debate en Pleno.

Palacio del Congreso de los Diputados, 19 de septiembre de 2025.—**Etna Estrems Fayos**, Diputada.—**Gabriel Rufián Romero**, Portavoz del Grupo Parlamentario Republicano.

PROPOSICIÓN DE LEY DE MEDIDAS FISCALES PARA COMBATIR LA
ESPECULACIÓN INMOBILIARIA

Exposición de motivos

I

El acceso a una vivienda digna y asequible se encuentra gravemente comprometido en los Países Catalanes y en el Estado español. Lo que durante décadas se fue gestando como un problema estructural, hoy se manifiesta como una auténtica emergencia social. En numerosas ciudades y territorios, la combinación de especulación inmobiliaria, concentración de propiedades en pocas manos, transformación de viviendas en alojamientos turísticos y una falta crónica de vivienda pública ha generado una situación límite para miles de familias. Las clases populares, la juventud y los colectivos vulnerabilizados sufren las consecuencias más graves: expulsión de los barrios, precariedad residencial e imposibilidad de acceder a una vivienda digna.

En el Estado español, solo el 2,5 % del parque de vivienda es de titularidad pública, una de las cifras más bajas de la Unión Europea. En cambio, países como Austria (24 %), Países Bajos (30 %) o Dinamarca (20 %) cuentan con un parque público sólido, capaz de regular el mercado, garantizar alquileres asequibles y reducir desigualdades. En Catalunya, la situación es aún más crítica: el parque de vivienda pública representa solo el 1,7 % del total, con graves desigualdades entre municipios. Este déficit estructural es especialmente alarmante si tenemos en cuenta que más de 130.000 familias figuran inscritas en registros de vivienda protegida, pero solo hay unas 17.000 unidades públicas efectivamente disponibles.

En ciudades como Tarragona, Lleida, Reus, Manresa o Girona, el parque de vivienda social disponible no supera el 1 % del total. En Sabadell, Terrassa y Mataró, ciudades con más de 100.000 habitantes, las demandas superan ampliamente las posibilidades de oferta pública. El resultado es que cada vez más personas se ven obligadas a permanecer en situaciones de inseguridad habitacional o a depender de alquileres inasumibles en el mercado libre.

Este déficit no es un problema exclusivo de Catalunya. En el País Valencià, el parque público no alcanza el 2 %. En las Islas Baleares, la falta de parque público se combina con una alta demanda de segundas residencias y uso turístico, generando una escasez generalizada.

A este escenario se suma la presión turística, que transforma el carácter y el equilibrio residencial de muchas ciudades y pueblos. En Catalunya, hay más de 100.000 viviendas de uso turístico registradas. En Barcelona, más de 10.000 están legalizadas, pero miles más operan ilegalmente. En municipios como Sitges, Calella, Salou, Platja d'Aro o Roses, el porcentaje de viviendas dedicadas al turismo supera en muchos casos el 10 % del parque total, llegando incluso al 20 % en zonas específicas del litoral. En Cadaqués, más del 40 % de las viviendas son de segunda residencia o uso turístico.

Aunque el impacto es especialmente visible en Catalunya, ciudades como València y Palma han experimentado igualmente una expansión acelerada de los alojamientos turísticos, a menudo localizados en zonas residenciales densamente pobladas. Según Exceltur, más del 40 % del crecimiento de la oferta de alojamiento turístico en el Estado en la última década proviene de la reconversión de viviendas residenciales. Esta mutación no solo reduce la oferta de vivienda estable, sino que provoca procesos de sustitución vecinal, fragmentación comunitaria y pérdida del comercio de proximidad.

Estas condiciones han situado la vivienda en el centro de las preocupaciones de la ciudadanía. Según el último barómetro del Centro de Estudios de Opinión, la vivienda es, por primera vez desde 2007, el problema que más preocupa a los catalanes, por encima de cuestiones como la economía o la situación política. Es una señal inequívoca de que la ciudadanía percibe con claridad que la vivienda no es un derecho garantizado, sino un bien de lujo fuera del alcance de muchas familias.

La respuesta institucional ha sido claramente insuficiente. Los sucesivos gobiernos españoles han priorizado el fomento del mercado privado y han mantenido un régimen fiscal favorable a las grandes sociedades inversoras y los usos turísticos de la vivienda. Mientras tanto, las administraciones locales, que son las que sufren con mayor intensidad las consecuencias de la crisis, carecen de herramientas fiscales y normativas para actuar con eficacia. La falta de una política fiscal clara y redistributiva en materia de vivienda ha contribuido a perpetuar esta situación insostenible.

Ante este escenario generalizado, se considera imprescindible una respuesta valiente, decidida y estructural desde la Administración General del Estado. La vivienda no puede seguir siendo tratada como una mercancía o un activo financiero: es un derecho que debe garantizarse. Por ello, es necesario afrontar esta crisis desde el frente fiscal, ya que aquello que el sistema impositivo incentiva o penaliza determina de facto el modelo de ciudad y de sociedad que construimos. La fiscalidad debe desempeñar un papel fundamental para revertir la situación, corregir desequilibrios y poner fin a los privilegios que favorecen la acumulación especulativa, la expulsión vecinal y el uso turístico intensivo de la vivienda. Apostamos por una fiscalidad justa y progresiva que fomente el uso social de la vivienda y permita financiar un parque público suficiente, diverso y arraigado al territorio.

Las medidas que proponemos se inscriben en una concepción transformadora de la fiscalidad: una fiscalidad justa, progresiva y orientada al bien común. Es necesario que quienes más tienen, quienes acumulan propiedades y rentas inmobiliarias, contribuyan más. Y que esta contribución sirva para garantizar derechos colectivos, como el derecho a una vivienda digna. Por eso defendemos una fiscalidad que no solo recaude, sino que redistribuya y garantice igualdad de oportunidades, cohesión social y justicia territorial.

II

En el artículo primero, proponemos la eliminación de los beneficios fiscales de los que actualmente disfrutaban las SOCIMIs. Estas sociedades, según han denunciado entidades como el Observatori DESC y el Sindicat de Llogateres, operan bajo un régimen prácticamente exento de impuestos y actúan como catalizadores de la financiarización de la vivienda. Este privilegio fiscal no solo es injusto, sino que contribuye a la expulsión vecinal y al encarecimiento de los alquileres. Es necesario poner fin a estas ventajas fiscales y exigir que las SOCIMIs cumplan plenamente con la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), garantizando condiciones justas para los inquilinos.

En el artículo segundo, proponemos la creación de un nuevo impuesto sobre la acumulación de bienes inmuebles de uso residencial, aplicable a partir de la tercera residencia y concebido como un complemento al IVA. Este tributo busca penalizar la concentración especulativa de vivienda y fomentar su movilización a la tenencia en propiedad de la propia residencia y hacia el alquiler por vivienda habitual y social. Esta medida se alinea con una concepción de fiscalidad progresiva y responde a varios objetivos clave: mejorar el acceso a la vivienda, desincentivar la inversión especulativa, redirigir capital hacia sectores más productivos, financiar políticas públicas como la compra de la primera vivienda, controlar el impacto de la compra por parte de extranjeros en zonas turísticas y fomentar la equidad fiscal, haciendo que quienes tienen más propiedades contribuyan más al bien común.

En el artículo tercero, planteamos una reforma del tipo mínimo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) para las viviendas que no constituyan residencia habitual. Proponemos aumentar este mínimo para que los ayuntamientos puedan penalizar usos como el alquiler turístico y priorizar un uso residencial, estable y sostenible. Organizaciones como la Federación de Municipios de Catalunya y la Asociación Catalana de Municipios han manifestado su apoyo a dotar a las entidades locales de más herramientas fiscales para hacer frente a la especulación.

Finalmente, la disposición adicional incluye una medida específica para facilitar el acceso a la vivienda de las personas jóvenes. En concreto, se propone aplicar tipos impositivos reducidos a las adquisiciones de vivienda por parte de personas físicas menores de 35 años por debajo de unos determinados umbrales de renta, equiparando estos tipos al IVA aplicable a las viviendas calificadas de protección oficial de régimen especial o promoción pública, siempre que las entregas sean efectuados por sus promotores. El objetivo es facilitar el acceso a la vivienda en condiciones justas y asequibles. Este conjunto de medidas responde a una voluntad política clara: poner la fiscalidad al servicio de los derechos y no del lucro. Una fiscalidad justa y progresiva es imprescindible para construir un modelo residencial basado en el interés general, y no en la rentabilidad privada. Es necesario avanzar hacia un sistema en el que el valor de uso de la vivienda prevalezca sobre el valor especulativo, donde vivir dignamente sea un derecho y no un privilegio.

Artículo primero. *Modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.*

La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 3, que queda redactado como sigue:

«Artículo 3. *Requisitos de inversión.*

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos siete años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante siete años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

4. Las inversiones en viviendas que las SOCIMI destinen al arrendamiento bajo las condiciones establecidas en el artículo 23 Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) El precio de arrendamiento de las viviendas en estas zonas no podrá exceder el precio de referencia publicado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) según lo establecido en el artículo 23 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

b) Ninguna de las viviendas adquiridas o gestionadas en el marco de inversión de una SOCIMI podrá destinarse al arrendamiento de uso turístico o alquiler de temporada.

c) Todas las viviendas deben destinarse exclusivamente a uso residencial habitual, debiendo formalizarse contratos de arrendamiento de un mínimo de siete años de duración.»

Dos. Se suprimen los artículos del 8 al 13.

Artículo segundo. *Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*

La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, queda modificada como sigue:

Uno. Con efectos desde el 1 de octubre de 2025 y vigencia indefinida, se modifica el artículo 20. Uno. 23.º, letra e'), en los términos siguientes:

«e') Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando concurren cualquiera de las siguientes circunstancias:

— El arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

— Su duración a favor de un mismo arrendatario no supere las 30 noches, y se encuentren situados en municipios que tengan población de derecho igual o superior a 10.000 habitantes, de acuerdo con el último Censo Anual de Población que, a 1 de enero de cada ejercicio, haya publicado el Instituto Nacional de Estadística.»

Dos. Se añade una nueva disposición adicional, que queda redactada en los términos siguientes:

«Disposición adicional novena. *Impuesto a la acumulación de bienes inmobiliarios de uso residencial.*

1. Naturaleza y objeto del Impuesto.

El Impuesto a la acumulación de bienes inmobiliarios de uso residencial es un tributo de carácter indirecto que recae sobre el consumo y grava las entregas de bienes y prestaciones de bienes inmuebles a personas físicas y personas jurídicas.

Se configura como un impuesto complementario del Impuesto sobre el valor añadido que aplica a personas físicas y jurídicas que con anterioridad a la compra de un bien inmueble de uso residencial sean titulares de dos o más inmuebles de uso residencial.

2. Ámbito territorial.

El Impuesto a la acumulación de bienes inmobiliarios de uso residencial se aplicará en todo el territorio español, sin perjuicio de los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio Económico vigentes en los Territorios Históricos del País Vasco y de la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente, y de lo dispuesto en los Tratados o Convenios internacionales que hayan pasado a formar parte del ordenamiento interno.

3. Hecho imponible.

Constituirá el hecho imponible del impuesto la compra de bienes inmuebles de uso residencial por parte de personas físicas y personas jurídicas que sean titulares de dos bienes inmuebles de uso residencial con anterioridad a la compra.

4. Contribuyentes.

Son contribuyentes las personas físicas y jurídicas y las entidades a que se refiere la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad de dos o más bienes inmuebles, descrita como constitutiva del hecho imponible de este impuesto.

5. Base imponible.

La base imponible estará constituida según lo previsto en el Título V de la presente ley.

6. Tipos de gravamen.

El Impuesto se exigirá a un tipo progresivo para la compra de bienes inmuebles a los contribuyentes descritos anteriormente. El tipo definido en este apartado se exigirá como complemento a los tipos definidos en el Título VII de la presente ley.

Para la entrega de bienes inmuebles a personas físicas y jurídicas titulares de otros bienes inmuebles, aplicarán los siguientes tipos:

Número de viviendas bajo la titularidad del comprador	Tipo de gravamen – Porcentaje
Tercera vivienda	4 %
Cuarta vivienda	8 %
Quinta vivienda	12 %
Viviendas siguientes	12 % + 5 % por inmueble adicional

7. Ámbito competencial.

La presente disposición adicional se aprueba respetando lo dispuesto en la normativa vigente, que cede a las Comunidades Autónomas las competencias de gestión sobre el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

8. Distribución recaudación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado dos de esta disposición, la recaudación obtenida por este impuesto se distribuirá en su totalidad a las Comunidades Autónomas de régimen común en el año natural siguiente a aquel en el que deba liquidarse el impuesto, en función de su Producto Interior Bruto regional, a fecha de 1 de enero del año natural en el que deba liquidarse el impuesto.»

Artículo tercero. *Modificación del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.*

Se añade un nuevo artículo 72 bis. Tipo de gravamen. Recargo por inmuebles urbanos de uso residencial situados en una zona de mercado residencial tensionado, en

el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en los términos siguientes:

«Artículo 72 bis. *Tipo de gravamen. Recargo por inmuebles urbanos de uso residencial situados en una zona de mercado residencial tensionado.*

Sin perjuicio del artículo anterior, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos de uso residencial, tipos diferenciados, en aquellos municipios ubicados en una zona de mercado residencial tensionado según lo establecido en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Dichos tipos sólo podrán aplicarse, como máximo, al 30 por ciento de los bienes inmuebles urbanos del término municipal.

Tratándose de inmuebles de uso residencial la titularidad de los cuales recaiga en un gran tenedor, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto. Dicho recargo de hasta un 50 por ciento se podrá aplicar también a alojamientos destinados a uso turístico, identificados de acuerdo con la normativa de cada comunidad autónoma.

El recargo podrá ser de hasta el 100 por ciento de la cuota líquida del impuesto cuando el titular del inmueble que cumpla alguna de las condiciones estipuladas en el párrafo anterior sea una persona física o jurídica que no pueda acreditar cinco años de residencia consecutiva en el Estado español.»

Disposición adicional.

El Gobierno español llevará al Congreso de los Diputados una propuesta de reforma del Impuesto al Valor Añadido para facilitar el acceso a la vivienda de personas físicas menores de 35 años que se encuentren por debajo de un umbral de renta a definir. La reforma propuesta haría extensivo el tipo del 4 por ciento del IVA, que se aplica actualmente a las entregas de vivienda de protección oficial o promoción pública, a las compras de vivienda por parte de estos colectivos.

Los umbrales de renta para determinar las personas físicas que son beneficiarias de este tipo de IVA se fijaran de tal manera que la pérdida de recaudación en ningún caso supere el aumento de recaudación derivado de la creación del Impuesto a la acumulación de bienes inmobiliarios de uso residencial.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primera. *Habilitación de normativa.*

Se autoriza al Gobierno a dictar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo y ejecución del contenido de esta ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

A la Mesa del Congrés dels Diputats

El Grup Parlamentari Republicà, a instància de la Diputada Etna Estrems Fayos, a l'empara del que s'estableix en l'article 124 i següents, del vigent Reglament de la

Cambra, presenta la següent Proposició de Llei de mesures fiscals per combatre l'especulació immobiliària pel seu debat en Ple.

Congrés dels Diputats, 19 de setembre de 2025.—**Etna Estrems Fayos**, Diputada.—**Gabriel Rufián Romero**, Portaveu GP Republicà.

PROPOSICIÓ DE LLEI DE MESURES FISCALS PER COMBATRE L'ESPECULACIÓ IMMOBILIÀRIA

Exposició de motius

I

L'accés a un habitatge digne i assequible es troba greument compromès als Països Catalans i a l'Estat espanyol. El que durant dècades s'havia anat gestant com un problema estructural, avui es manifesta com una autèntica emergència social. En nombroses ciutats i territoris, la combinació d'especulació immobiliària, concentració de propietats en mans de grans tenidors, transformació d'habitatges en allotjaments turístics i una manca crònica d'habitatge públic ha generat una situació límit per a milers de famílies. Les classes populars, la joventut i els col·lectius vulnerabilitzats en pateixen les conseqüències més greus: expulsió dels barris, precarietat residencial i impossibilitat d'accedir a un habitatge digne.

A l'Estat espanyol, només el 2,5 % del parc d'habitatge és de titularitat pública, una de les xifres més baixes de la Unió Europea. En canvi, països com Àustria (24 %), els Països Baixos (30 %) o Dinamarca (20 %) disposen d'un parc públic sòlid, capaç de regular el mercat, garantir lloguers assequibles i reduir desigualtats. A Catalunya, la situació és encara més crítica: el parc d'habitatge públic representa només l'1,7 % del total, amb greus desigualtats entre municipis. Aquest dèficit estructural és especialment alarmant si tenim en compte que més de 130.000 famílies consten inscrites en registres d'habitatge protegit, però només hi ha unes 17.000 unitats públiques efectivament disponibles.

A ciutats com Tarragona, Lleida, Reus, Manresa o Girona, el parc d'habitatge social disponible no supera l'1 % del total. A Sabadell, Terrassa i Mataró, ciutats amb més de 100.000 habitants, les demandes superen amb escreix les possibilitats d'oferta pública. El resultat és que cada cop més ciutadans es veuen forçats a romandre en situacions d'inseguretat habitacional o dependre de lloguers inassumibles en el mercat lliure.

Aquest dèficit no és un problema exclusiu de Catalunya. Al País Valencià, el parc públic no arriba al 2 %. A les Illes Balears, la manca de parc públic es combina amb una alta demanda de segones residències i ús turístic, generant una escassetat generalitzada.

A aquest escenari s'hi suma la pressió turística, que transforma el caràcter i l'equilibri residencial de moltes ciutats i pobles. A Catalunya, hi ha més de 100.000 habitatges d'ús turístic registrats. A Barcelona, més de 10.000 estan legalitzats, però milers més operen il·legalment. A municipis com Sitges, Calella, Salou, Platja d'Aro o Roses, el percentatge d'habitatges dedicats al turisme supera en molts casos el 10 % del parc total, arribant fins i tot al 20 % en zones específiques del litoral. A Cadaqués, més del 40 % dels habitatges són de segona residència o ús turístic.

Encara que l'impacte és especialment visible a Catalunya, ciutats com València i Palma han experimentat igualment una expansió accelerada dels allotjaments turístics, sovint localitzats en zones residencials molt poblades. Segons Exceltur, més del 40 % del creixement de l'oferta d'allotjament turístic a l'Estat en l'última dècada prové de la reconversió d'habitatges residencials. Aquesta mutació no només redueix l'oferta d'habitatge estable, sinó que provoca processos de substitució del veïnat, fragmentació comunitària i pèrdua de comerç de proximitat.

Aquestes condicions han situat l'habitatge al centre de les preocupacions de la ciutadania. Segons el darrer baròmetre del Centre d'Estudis d'Opinió, l'habitatge és, per primer cop des del 2007, el problema que més preocupa els catalans, per sobre de qüestions com l'economia o la situació política. És un senyal inequívoc que la ciutadania percep amb claredat que l'habitatge no és un dret garantit, sinó un bé de luxe fora de l'abast de moltes famílies.

La resposta institucional ha estat clarament insuficient. Els successius governs espanyols han prioritzat el foment del mercat privat i han mantingut un règim fiscal afavoridor per a les grans societats inversores i els usos turístics de l'habitatge. Mentrestant, les administracions locals, que són les que pateixen amb més intensitat les conseqüències de la crisi, es veuen manllevades d'instruments fiscals i normatius per actuar amb eficàcia. La manca d'una política fiscal clara i redistributiva en matèria d'habitatge ha contribuït a mantenir aquesta situació insostenible.

Davant d'aquest escenari generalitzat, es considera imprescindible una resposta valenta, decidida i estructural des de l'Administració General de l'Estat. L'habitatge no pot continuar sent tractat com una mercaderia o un actiu financer: és un dret que cal garantir. Per això, cal fer front a aquesta crisi des del flanc fiscal, ja que allò que incentiva o penalitza el sistema impositiu determina de facto el model de ciutat i de societat que construïm. La fiscalitat ha de jugar un paper fonamental per revertir la situació, corregir desequilibris i posar fi als privilegis que afavoreixen l'acumulació especulativa, l'expulsió del veïnat i l'ús turístic intensiu de l'habitatge. Apostem per una fiscalitat justa i progressiva que fomenti l'ús social de l'habitatge i permeti finançar un parc públic suficient, divers i arrelat al territori.

Les mesures que plantegem s'inscriuen en una concepció transformadora de la fiscalitat: una fiscalitat justa, progressiva i orientada al bé comú. Cal que qui més té, qui acumula propietats i rendes immobiliàries, contribueixi més. I cal que aquesta contribució serveixi per garantir drets col·lectius, com el dret a un habitatge digne. Per això defensem una fiscalitat que no només recapti, sinó que redistribueixi i garanteixi igualtat d'oportunitats, cohesió social i justícia territorial.

II

A l'article primer, proposem l'eliminació dels beneficis fiscals de què gaudeixen actualment les SOCIMIs. Aquestes societats, segons han denunciat entitats com l'Observatori DESC i el Sindicat de Llogateres, operen amb un règim pràcticament exempt d'impostos i actuen com a catalitzadors de la financiarització de l'habitatge. Aquest privilegi fiscal no només és injust, sinó que contribueix a l'expulsió del veïnat i a l'encariment dels lloguers. Cal posar fi a aquests avantatges fiscals i exigir que les SOCIMIs compleixin plenament amb la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), garantint condicions justes per als llogaters.

A l'article segon, proposem la creació d'un nou impost a la acumulació de béns immobiliaris d'ús residencial, aplicable a partir de la tercera residència i concebut com un complement a l'IVA. Aquest tribut busca penalitzar la concentració especulativa d'habitatge i fomentar-ne la mobilització cap a la tinença en propietat de la pròpia residència i cap al lloguer per habitatge habitual i social. Aquesta mesura s'alinea amb una concepció de fiscalitat progressiva i amb diversos objectius clau: millorar l'accés a l'habitatge, desincentivar la inversió especulativa, redirigir capital cap a sectors més productius, finançar polítiques públiques com la compra de la primera residència, controlar l'impacte de la compra per part d'estrangers en zones turístiques, i fomentar l'equitat fiscal, fent que qui té més propietats contribueixi més al bé comú.

A l'article tercer, plantegem una reforma del tipus mínim de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) per als habitatges que no constitueixin residència habitual. Proposem augmentar aquest mínim per tal que els ajuntaments puguin penalitzar usos com el lloguer turístic i prioritzar un ús residencial, estable i sostenible. Organitzacions com la

Federació de Municipis de Catalunya i l'Associació Catalana de Municipis han manifestat el seu suport a dotar els ens locals de més eines fiscals per fer front a l'especulació.

Finalment, la disposició addicional inclou una mesura específica per afavorir l'accés a l'habitatge a les persones joves. En concret, es proposa aplicar tipus impositius reduïts a les adquisicions d'habitatge per part de persones físiques menors de 35 anys per sota uns nivells de renda determinats, equiparant aquests tipus a l'IVA aplicable als habitatges qualificats administrativament com de protecció oficial de règim especial o de promoció pública, sempre que les entregues siguin efectuades pels seus promotors. L'objectiu és facilitar l'accés a l'habitatge en condicions justes i assequibles.

Aquest conjunt de mesures respon a una voluntat política clara: posar la fiscalitat al servei dels drets i no del lucre. Una fiscalitat justa i progressiva és imprescindible per construir un model residencial basat en l'interès general i no en la rendibilitat privada. Cal avançar cap a un sistema on el valor d'ús de l'habitatge prevalgui sobre el valor especulatiu, on viure dignament sigui un dret i no un privilegi.

Article primer. Modificació de la Llei 11/2009, de 26 d'octubre, per la qual es regulen les Societats Anònimes Cotitzades d'Inversió en el Mercat Immobiliari.

La Llei 11/2009, de 26 d'octubre, per la qual es regulen les Societats Anònimes Cotitzades d'Inversió en el Mercat Immobiliari, queda modificada com segueix:

Un. Es modifica l'article 3, que queda redactat de la manera següent:

«Article 3. *Requisits d'inversió.*

3. Els béns immobles que integrin l'actiu de la societat hauran d'estar arrendats durant almenys set anys. Als efectes del còmput, s'hi afegirà el temps que els immobles hagin estat oferts en arrendament, amb un màxim d'un any.

El termini es computarà:

a) En el cas de béns immobles que figurin en el patrimoni de la societat abans del moment d'acollir-se al règim, des de la data d'inici del primer període impositiu en què s'apliqui el règim fiscal especial establert en aquesta Llei, sempre que en aquesta data el bé es trobés arrendat o ofert en arrendament. En cas contrari, s'estarà al que disposa la lletra següent.

b) En el cas de béns immobles promoguts o adquirits posteriorment per la societat, des de la data en què van ser arrendats o oferts en arrendament per primera vegada.

En el cas d'accions o participacions en el capital d'entitats a què es refereix l'apartat 1 de l'article 2 d'aquesta Llei, s'hauran de mantenir en l'actiu de la societat durant almenys set anys des de la seva adquisició o, si escau, des de l'inici del primer període impositiu en què s'apliqui el règim fiscal especial establert en aquesta Llei.

4. Les inversions en habitatges que les SOCIMI destinin a l'arrendament sota les condicions establertes a l'article 23 de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels Impostos sobre Societats, sobre la Renda de no Residents i sobre el Patrimoni hauran de complir els requisits següents:

a) El preu d'arrendament dels habitatges en aquestes zones no podrà excedir el preu de referència publicat per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària (AEAT), segons el que estableix l'article 23 de la Llei 35/2006, de 28 de novembre.

b) Cap dels habitatges adquirits o gestionats en el marc d'inversió d'una SOCIMI podrà destinar-se a l'arrendament d'ús turístic o lloguer de temporada.

c) Tots els habitatges s'han de destinar exclusivament a ús residencial habitual, i s'han de formalitzar contractes d'arrendament d'una durada mínima de set anys de durada.»

Dos. Se suprimeixen els articles del 8 al 13.

Article segon. *Modificació de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit.*

La Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit, queda modificada com segueix:

Un. Amb efectes des de l'1 d'octubre de 2025 i vigència indefinida, es modifica l'article 20.Uno.23è, lletra e'), en els termes següents:

«e') Els arrendaments d'apartaments o habitatges moblats quan concorri alguna de les circumstàncies següents:

— Que l'arrendador es compromet a la prestació d'algun dels serveis complementaris propis de la indústria hotelera, com ara els de restaurant, neteja, bugaderia o altres anàlegs.

— Que la seva durada a favor d'un mateix arrendatari no superi les 30 nits, i estiguin situats en municipis amb una població de dret igual o superior a 10.000 habitants, segons el darrer Cens Anual de Població publicat per l'Institut Nacional d'Estadística a 1 de gener de cada exercici.»

Dos. S'afegeix una nova disposició addicional, que queda redactada en els termes següents:

«Disposició addicional novena. *Impost sobre l'acumulació de béns immobiliaris d'ús residencial.*

1. Naturalesa i objecte de l'impost.

L'impost sobre l'acumulació de béns immobiliaris d'ús residencial és un tribut de caràcter indirecte que recau sobre el consum i grava les entregues de béns i prestacions de béns immobles a persones físiques i jurídiques.

Es configura com un impost complementari de l'impost sobre el valor afegit, que s'aplica a persones físiques i jurídiques que, abans de la compra d'un bé immoble d'ús residencial, siguin titulars de dos o més immobles d'ús residencial.

2. Àmbit territorial.

L'impost s'aplicarà a tot el territori espanyol, sense perjudici dels règims tributaris forals de Concert i Conveni Econòmic vigents als Territoris Històrics del País Basc i de la Comunitat Foral de Navarra, respectivament, i del que disposin els Tractats o Convenis internacionals incorporats a l'ordenament intern.

3. Fet imposable.

Constitueix el fet imposable la compra de béns immobles d'ús residencial per part de persones físiques o jurídiques que ja siguin titulars de dos béns immobles d'ús residencial abans de la compra.

4. Contribuents.

Són contribuents les persones físiques i jurídiques i les entitats a què es refereix la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, que ostentin la titularitat de dos o més béns immobles, d'acord amb la definició del fet imposable.

5. Base imposable.

La base imposable estarà constituïda segons el que estableix el títol V d'aquesta Llei.

6. Tipus impositius.

L'impost s'exigirà amb un tipus progressiu per a la compra de béns immobles per part dels contribuents esmentats anteriorment. El tipus definit en aquest apartat s'exigirà com a complement als tipus definits al títol VII d'aquesta Llei.

Per a l'entrega de béns immobles a persones físiques i jurídiques titulars d'altres béns immobles, s'aplicaran els següents tipus:

Nombre d'habitatges sota la titularitat del comprador	Tipus de gravamen – Percentatge
Tercer habitatge	4 %
Quart habitatge	8 %
Cinquè habitatge	12 %
Habitatges següents	12 % + 5 % per immoble addicional

7. Àmbit competencial.

Aquesta disposició addicional s'aprova respectant el que estableix la normativa vigent, que cedeix a les comunitats autònomes les competències de gestió sobre l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

8. Distribució de la recaptació.

Sense perjudici del que es disposa a l'apartat dos d'aquesta disposició, la recaptació obtinguda per aquest impost es distribuirà íntegrament entre les comunitats autònomes de règim comú durant l'any natural següent a aquell en què s'hagi de liquidar l'impost, en funció del seu Producte Interior Brut regional a data de l'1 de gener de l'any natural de liquidació.»

Article tercer. Modificació del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

S'afegeix un nou article 72 bis. Tipus impositiu. Recàrrec per béns immobles urbans d'ús residencial situats en una zona de mercat residencial tensionat, al Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, en els termes següents:

«Article 72 bis. Tipus impositiu. Recàrrec per béns immobles urbans d'ús residencial situats en una zona de mercat residencial tensionat.

Sense perjudici del que estableix l'article anterior, els ajuntaments podran establir, per als béns immobles urbans d'ús residencial, tipus diferenciats, en aquells municipis situats en una zona de mercat residencial tensionat segons el que estableix la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

Aquests tipus només podran aplicar-se, com a màxim, al 30 per cent dels béns immobles urbans del terme municipal.

Quan es tracti d'immobles d'ús residencial la titularitat dels quals recaigui en un gran tenidor, els ajuntaments podran exigir un recàrrec de fins al 50 per cent de la quota líquida de l'impost. Aquest recàrrec de fins al 50 per cent també es podrà

aplicar als allotjaments destinats a ús turístic, identificats d'acord amb la normativa de cada comunitat autònoma.

El recàrrec podrà ser de fins al 100 per cent de la quota líquida de l'impost quan el titular de l'immoble que compleixi alguna de les condicions estipulades en el paràgraf anterior sigui una persona física o jurídica que no pugui acreditar cinc anys de residència consecutiva a l'Estat espanyol.»

Disposició addicional.

El govern espanyol portarà al Congrés dels Diputats una proposta de reforma de l'Impost al Valor Afegit per facilitar l'accés a l'habitatge de persones físiques menors de 35 anys que es trobin per sota un llindar de renda a definir. La reforma proposada faria extensiu el tipus del 4 per cent de l'IVA, que aplica actualment a les entregues d'habitatges de protecció oficial i promoció pública, a les compres d'habitatge per part d'aquests col·lectius.

Els llindars per determinar les persones físiques que es puguin beneficiar d'aquest tipus d'IVA es fixaran de tal manera que la pèrdua de recaptació en cap cas superi l'augment de recaptació derivat de la creació de l'Impost sobre l'acumulació de béns immobiliaris d'ús residencial.

Disposició derogatòria.

Queden derogades totes les normes de rang igual o inferior en allò que contradiguin o s'oposin al que disposa aquesta llei.

Disposició final primera. *Habilitació normativa.*

S'autoritza el Govern a dictar les disposicions que siguin necessàries per al desenvolupament i l'execució del contingut d'aquesta llei.

Disposició final segona. *Entrada en vigor.*

Aquesta llei entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació al «Butlletí Oficial de l'Estat».