BOLETIN OFICIAL

DEL

PARLAMENTO DE NAVARRA

IX Legislatura | Pamplona, 20 de diciembre de 2018 | NÚM. 157

S U M A R I O

SERIE B:

Proposiciones de Ley Foral:

—Proposición de Ley Foral sobre el derecho subjetivo a la vivienda en Navarra. Dictamen aprobado por la Comisión de Derechos Sociales (Pág. 2).

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY FORAL

Proposición de Ley Foral sobre el derecho subjetivo a la vivienda en Navarra

DICTAMEN APROBADO POR LA COMISIÓN DE DERECHOS SOCIALES

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 138.3 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el Boletín Oficial del Parlamento de Navarra del dictamen aprobado por la Comisión de Derechos Sociales, en relación con la proposición de Ley Foral el derecho subjetivo a la vivienda en Navarra, publicada en el Boletín Oficial de la Cámara número 131 de 2 de noviembre de 2018.

Pamplona, 19 de diciembre de 2018

La Presidenta: Ainhoa Aznárez Igarza

DICTAMEN

Aprobado por la Comisión de Derechos Sociales en sesión celebrada los días 18 y 19 de diciembre.

Proposición de Ley Foral sobre el derecho subjetivo a la vivienda en Navarra

PREÁMBULO

La Constitución Española consagró un Estado social y democrático de derecho, pero al reconocer el derecho a la vivienda, y pese a proclamar en su artículo 47 la necesidad de contar con una vivienda digna y adecuada, solo estipuló un mandato para los poderes públicos. De este modo, el derecho a la vivienda no es justiciable ni exigible por sí mismo, pues al no estar reconocido como derecho fundamental, no tiene las garantías procesales y sustantivas que merece.

Sin embargo, el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los demás derechos económicos, sociales y culturales del individuo. La vivienda es la sede del individuo, la sede de sus derechos sociales, sede necesaria, pero no suficiente, que permite a cualquier persona o individuo constituirse como ciudadano: la vivienda es lo que permite a los ciudadanos constituirse como tales, y por ende, como miembros de una sociedad. Sin vivienda no hay ciudadanía, y sin ciudadanía no hay sociedad ni, valga la redundancia, Estado social alguno.

En la vivienda, en su calidad de hogar, se une la dimensión de resguardo y refugio, y una dimensión más íntima y relacional donde se proyectan nuestras necesidades más básicas relativas a seguridad, afecto, aceptación, etc. Es indudable que sin un techo adecuado y seguro no se cuenta con la necesaria calidad de vida, lo que atenta directamente contra la salud física y mental. Asimismo, la no disponibilidad de una vivienda, o bien la pérdida de ella, supone un deterioro tal de las condiciones de vida que no solo dificulta factores tan diversos como la formación de nuevos hogares y estructuras familiares, la emancipación juvenil o la movilidad geográfica, sino que, en último término, puede conducir a situaciones de exclusión social.

La vivienda contribuye a que una persona o unidad familiar pueda desarrollar con autonomía y responsabilidad su aportación a la construcción social, de la que todos formamos parte.

Este Estado social en el que vivimos, y cuya construcción nos compete a todos y a todas, debe plantearse hoy si es necesario y pertinente constituir el derecho a la vivienda como otro pilar importante de nuestra sociedad, equiparable a otros derechos hoy incuestionables y en su momento discutidos: educación, sanidad, pensiones o dependencia. Esta ley foral realiza una apuesta valiente y decidida en sentido afirmativo, e intenta colocar el derecho a la vivienda en un lugar fundamental y principal del conjunto de las políticas públicas. Es ya la hora de cambiar la consideración de la vivienda como pilar débil (*wobbly pillar*, en la literatura anglosajona) de nuestro Estado del

Bienestar. Por ello, esta ley foral abre un camino incierto pero absolutamente necesario y atrevido, y reconoce, de forma explícita y con carácter de reclamable ante las Administraciones Públicas, el derecho subjetivo a una vivienda digna y adecuada para cualquier persona con vecindad administrativa en la Comunidad Foral de Navarra.

Consciente de que el parque público de vivienda es insuficiente para satisfacer hoy por hoy la necesidad estimada de vivienda, estipula en su lugar de forma subsidiaria una prestación económica, que se configura como un impuesto sobre la renta negativo mediante una deducción en la cuota diferencial. Esa prestación tiene dos modalidades: una vinculada a la necesidad de alcanzar la emancipación, dirigida a las personas jóvenes y con un carácter temporal, y otra vinculada a la insuficiencia de recursos económicos para financiar el acceso a una vivienda, con carácter permanente en el tiempo en tanto en cuanto se sigan cumpliendo los requisitos. Un mismo derecho, dos modalidades distintas, en función de las necesidades y características de los demandantes de vivienda.

Por último, la ley foral contempla un calendario gradual del reconocimiento del derecho, en función de la suficiente dotación de los recursos económicos, materiales y organizativos necesarios, si bien se recoge una implantación muy ambiciosa desde el primer momento desde la entrada en vigor de esta ley foral.

Además, la presente ley foral sigue trabajando en la construcción del edificio jurídico que configura la función social de la vivienda. Una función social que establece derechos, pero también obligaciones.

Entre esas obligaciones destaca la imposibilidad de destinar las viviendas protegidas, siquiera en parte, al alquiler turístico. La normativa vigente es suficientemente flexible en la necesidad por parte de sus titulares de atender posibilidades de arrendamiento de las viviendas protegidas, inclusive por habitaciones, pero en ningún caso cuando el objeto sea una estancia no residencial como turística o vacacional.

Otra obligación importante con respecto al parque residencial ya existente es la necesidad de mantener y cuidar dichas viviendas. Antes que construir, procurar rehabilitar, reciclar, dar nueva vida a lo ya existente. Apostar por una concepción sostenible de los recursos. Y así, se extiende la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios para el caso de las viviendas unifamiliares, estableciéndose un calendario gradual de cumplimiento de esa nueva obligación. Y en el sentido de incidir en la necesidad de renovar las cédulas de habitabilidad de las viviendas, pasa a considerarse como infracción su no renovación, si bien de momento solo para el caso de las personas jurídicas.

En la consecución de esa función social de la vivienda, ocupa un lugar preferente el objetivo de impedir que existan viviendas deshabitadas. En ese sentido, la presente ley foral aclara algunos conceptos como el de vivienda de esparcimiento y recreo, simplifica el procedimiento para declarar las viviendas deshabitadas introduciendo además como medidas de fomento las encaminadas a lograr la rehabilitación protegida de las viviendas, e integra el Registro de Viviendas Deshabitadas en el existente Registro de Viviendas. Todo ello con el propósito de facilitar la aplicación de las previsiones legales al respecto desde la entrada en vigor de la presente ley foral.

Por otro lado, para facilitar el ejercicio del derecho de adquisición preferente que ostenta la Administración de la Comunidad Foral de Navarra en el caso de transmisión de viviendas protegidas, se faculta para poder designar a un demandante de vivienda como potencial comprador, cuando así lo estime necesario el departamento competente en materia de vivienda, sea por necesidades de mercado, sea para evitar la posible percepción de sobreprecios.

La titularidad de una vivienda protegida debe concretar esa protección en beneficios y prerrogativas por encima de las existentes en el mercado libre. Uno de esos beneficios será la dificultad para sufrir ejecuciones hipotecarias en los casos en los que, además de perder su vivienda protegida, la persona o unidad familiar titular de la vivienda siga soportando una deuda que impide en la práctica poder volver a empezar desde cero. Solo en el caso de adquisición de la vivienda mediante dación en pago tendrá derecho el nuevo titular a volver a transmitir la vivienda protegida por el precio máximo fijado con carácter general. En otro caso, su precio máximo se verá reducido en un 50%.

Por último, dos importantes novedades que contribuirán a una mejor gestión y regulación de las políticas en materia de vivienda en el ámbito de nuestra Comunidad Foral.

En primer lugar, la necesidad de tener instrumentos de planificación y graduación de las ayudas de rehabilitación con base en las necesidades, no solo edificatorias, sino también económicas y sociales, de las distintas zonas de

Navarra, con el objetivo de tener un mapa de zonas vulnerables que sirva de futura guía a las políticas públicas.

Y, en segundo lugar, la sustitución del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, indicador económico base en el acceso a los recursos existentes en materia de vivienda y rehabilitación protegida, por el nuevo indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA). Este nuevo índice experimenta una notable actualización, y pasa a ser un indicador basado en datos objetivos de la economía navarra.

Para posibilitar cuanto antecede, esta ley foral se desarrolla a lo largo de cuatro artículos, una disposición adicional y dos disposiciones finales.

Artículo 1. Modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

La Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se introduce un nuevo artículo 3 bis, que tendrá la siguiente redacción:

"Artículo 3 bis. Derecho subjetivo de acceso a vivienda y servicio social de interés general.

1. Toda persona empadronada en Navarra tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en términos de tamaño y calidad, y a disfrutar pacíficamente de la misma. Las Administraciones Públicas de Navarra con competencias en materia de vivienda velarán por la satisfacción y protección de este derecho.

2. En defecto de vivienda disponible, la satisfacción de tal derecho se garantizará mediante un sistema de deducciones fiscales por arrendamiento que serán abonadas de forma anticipada de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley foral y en el Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

3. Será directamente exigible ante la Administración de la Comunidad Foral de Navarra la satisfacción del derecho previsto en los apartados anteriores.

4. Cualquier actividad dirigida a posibilitar la satisfacción y protección del derecho a una vivienda digna y adecuada se considerará como un servicio social de interés general".

Dos. Se introduce un nuevo artículo 3 ter, que tendrá la siguiente redacción:

"Artículo 3 ter. Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).

Se crea el indicador denominado Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA) cuyo valor será:

a) Para el ejercicio fiscal 2017: 8.120 euros.

b) Para el ejercicio fiscal 2018: 8.266,16 euros.

c) Para los siguientes ejercicios fiscales su cuantía se actualizará en enero de cada año, tomando el valor mayor entre el incremento medio anual del Índice de Precios de Consumo (IPC) en Navarra en el año anterior, y el de los salarios medios de Navarra estimados por el coste salarial ordinario de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral de los últimos cuatro trimestres con datos disponibles. El nuevo valor se aprobará mediante resolución de la persona titular de la dirección general competente en materia de vivienda, y se publicará en el Boletín Oficial de Navarra".

Tres. Se introduce un nuevo artículo 3 quater, que tendrá la siguiente redacción:

"Artículo 3 quater. Sistema de deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a vivienda.

1. Las deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a vivienda a las que se refiere el apartado 2 del artículo 3 bis de la presente ley foral tendrán las siguientes modalidades:

a) Deducción por arrendamiento para emancipación: destinada a personas empadronadas en Navarra de edad comprendida entre 23 y 30 años inclusive, cuyas rentas incluidas las exentas no superen 20.000 euros si el solicitante no es miembro de una unidad familiar o, en caso contrario, 30.000 euros conjuntamente con el resto de miembros de la unidad familiar.

A estos efectos se tendrán en cuenta los ingresos obtenidos, expresados como parte general de la base imponible más rentas exentas, en el período impositivo cuyo plazo ordinario de presentación de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha de solicitud del abono de la deducción de forma anticipada.

b) Deducciones por arrendamiento para acceso a vivienda: destinadas a personas o unidades familiares con ingresos familiares ponderados inferiores a 1,7 veces el indicador Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA), que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

a') Estar inscritas en el censo de solicitantes de vivienda protegida con una antigüedad ininterrumpida igual o superior a un año a fecha 1 de enero de cada año natural en la modalidad de

arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, sin perjuicio de lo establecido para los años 2019 y 2020 en la disposición transitoria vigesimoséptima del Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio.

b') Ser beneficiarias del programa de Vivienda de Integración Social en arrendamiento con una antigüedad igual o superior a dos años a fecha 1 de enero de cada año natural.

Para el cálculo de los ingresos y su ponderación se aplicará lo dispuesto en el Anexo II del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, o norma que lo sustituya, y se tendrán en cuenta las rentas obtenidas en el período impositivo cuyo plazo de presentación de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha de solicitud del abono de la deducción de forma anticipada.

2. Los requisitos e importes de cada deducción, así como los plazos que se establezcan para su abono de forma anticipada, podrán ser distintos en función de cada modalidad, e incluso dentro de una misma modalidad.

3. Las distintas modalidades de deducción serán incompatibles entre sí y con la deducción por alquiler de vivienda establecida en el artículo 62.2 del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, así como con las ayudas de emergencia o extraordinarias para el pago de gastos de alquiler concedidas por el Gobierno de Navarra cuando recaigan sobre la misma vivienda, y con las subvenciones por arrendamiento previstas para el caso de las viviendas protegidas o adscritas a la Bolsa de Alquiler.

4. La gestión de este sistema de deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a la vivienda, se llevará a cabo a través de la misma sociedad pública instrumental que gestione el censo de solicitantes de vivienda protegida. No obstante lo anterior, corresponde a la dirección general competente en materia de vivienda dictar los actos y resoluciones derivados de su gestión".

Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 8, que pasará a tener la siguiente redacción:

"1. Las viviendas protegidas se destinarán a domicilio habitual y permanente. En ningún caso se admitirá el destino de la vivienda, o alguna de sus habitaciones, como segunda residencia o estancia turística.

Las viviendas protegidas deberán ser ocupadas en un plazo máximo de seis meses a partir de la calificación definitiva, salvo en caso de demora superior a tres meses en la transferencia de la propiedad que resulte imputable al promotor, u otra persona o entidad distinta del adquirente o adjudicatario.

En el caso de alquiler o de adquisición en segunda o posteriores transmisiones de vivienda protegida, así como aquellos en que la suscripción del contrato de compraventa de la vivienda protegida sea posterior a la calificación definitiva, el plazo máximo para ocupar la vivienda será de tres meses, contado a partir de la fecha de suscripción del contrato de alquiler o elevación a escritura pública del contrato de compraventa".

Cinco. Se modifica el apartado 2 del artículo 15, que pasará a tener la siguiente redacción:

"2. El Gobierno de Navarra regulará las condiciones exigibles a las viviendas a rehabilitar conforme a criterios de flexibilidad y progresividad de las mejoras, dentro de los márgenes que permita la legislación básica aplicable. Se elaborará un mapa del parque residencial basado en criterios edificatorios y socioeconómicos, y podrá primarse la rehabilitación de aquellas áreas que conforme la clasificación anterior se declaren zonas vulnerables o necesitadas de urgente rehabilitación".

Seis. Se modifica el apartado 3 del artículo 21, que pasará a tener la siguiente redacción:

"3. Se consideran víctimas de violencia de género aquellas personas que sean reconocidas como tales por el departamento competente del Gobierno de Navarra en aplicación de la legislación específica sobre esta materia. Las circunstancias en las que estas personas podrán acceder a la propiedad o el alquiler se regularán reglamentariamente. No obstante lo anterior, para el acceso a viviendas protegidas en régimen de propiedad será necesaria la existencia de sentencia firme de cualquier órgano jurisdiccional que declare que la persona ha sido víctima de violencia de género. Dicha sentencia deberá haber sido dictada en los cinco años anteriores a la fecha en que se inicie el procedimiento de adjudicación en el que la persona víctima de violencia de género haya resultado adjudicataria de la vivienda. A la hora de ponderar los ingresos familiares de las víctimas de violencia de género se tendrán en cuenta las mismas disposiciones aplicables a las personas con discapacidad o mayores de 65 años".

Seis bis. Se introduce un apartado noveno al artículo 31, con el siguiente texto:

"9. Se habilitará un sistema para que las personas solicitantes que tuvieran derecho a participar en un procedimiento de adjudicación puedan elegir la promoción o promociones concretas a las que deseen optar, previa explicación detallada sobre la oferta de dichas promociones.

En los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas en régimen de compraventa sólo se podrá optar a aquella promoción o promociones concretas que previamente hayan sido elegidas por la persona solicitante".

Siete. Se introducen un nuevo apartado 7 y un nuevo apartado 8 en el artículo 34, que tendrán la siguiente redacción:

"7. Las personas propietarias de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda, aunque el edificio contenga simultáneamente otros usos, deberán acreditar la situación en la que se encuentran aquellos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, mediante el Informe de Evaluación de Edificios, regulado en el Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, o norma que lo sustituya.

La obligación también se extenderá a las viviendas unifamiliares, entendiendo por tales las aisladas o adosadas horizontalmente, aun cuando estas últimas pudieran compartir en planta bajo rasante garajes o trasteros mancomunados, con una antigüedad igual o superior a 75 años, conforme el calendario de presentación previsto en la disposición transitoria decimotercera de la presente ley foral.

8. Para la concesión o renovación de la cédula de habitabilidad de cualquier vivienda, será necesario contar con el Informe de Evaluación de Edificios, con el resultado de apto o apto con deficiencias leves, cuando el mismo sea exigible y el edificio sea propiedad de una única unidad familiar, persona física o jurídica".

Siete bis. El apartado 3 del artículo 42 bis pasará a tener la siguiente redacción:

"3. No tendrán la consideración de viviendas deshabitadas las siguientes

a) Las viviendas habituales. Se presumirá tal carácter para aquellas que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus titulares por declararse como tal a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Y en ausencia de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, las que consten como domicilio de empadronamiento en un municipio de Navarra de sus titulares.

b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso sea el de esparcimiento o recreo, entendiendo como tales las que constituyan segunda residencia de su titular. Podrá tener a estos efectos tal consideración únicamente una vivienda por persona o unidad familiar. En caso de que una persona o unidad familiar sea titular de dos viviendas, se presumirá como vivienda cuyo uso es el de esparcimiento o recreo la vivienda que conforme el punto anterior no tenga la consideración de vivienda habitual. En caso de que una persona o unidad familiar sea titular de tres o más viviendas, se presumirá como vivienda cuyo uso es el de esparcimiento o recreo la vivienda con mayor valor catastral entre las que no tengan la consideración de vivienda habitual.

c) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de con los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y con el resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

d) Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

e) Las viviendas radicadas fuera del ámbito geográfico de la Comunidad Foral de Navarra".

Siete ter. El apartado 1 del artículo 42 quater pasará a tener la siguiente redacción:

"1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a la Administración de la Comunidad Foral y a las entidades locales, que hayan obtenido la oportuna delegación de competencias, del lugar donde estén radicadas las viviendas, a requerimiento de cualquiera de ellas, toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones. Igualmente, la Administración de la Comunidad Foral de Navarra estará obligada a proporcionar a las entidades locales del término municipal donde estén radicadas las viviendas cuando hayan obte-

nido la oportuna delegación, cuantos datos e informes obren en su poder que permitan incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones"

El apartado 5 del artículo 42 quater pasará a tener la siguiente redacción:

"5. Las compañías suministradoras de servicios de agua, electricidad y gas, cuando así sea solicitado por el departamento competente en materia de vivienda o por las entidades locales, que hayan obtenido la oportuna delegación de competencias, del lugar donde estén radicadas las viviendas, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, la información que se precise sobre los consumos medios que presentan las viviendas con la ubicación que a este fin se especifique en la petición. Serán objeto de envío, si así se requieren, los listados de todas aquellas viviendas o grupos de viviendas que tengan consumos por debajo de los expresamente indicados, con expresión del nombre de la vía, calle o plaza en la que se ubiquen cada una de las viviendas contenidas en la relación objeto de remisión, así como del nombre y apellidos o razón social de la persona titular del contrato y del domicilio y NIF o CIF de esta última. A este fin, la petición del citado departamento o entidad local podrá referirse bien a ubicaciones concretas, a determinadas calles, vías o grupo de ellas o bien a ámbitos delimitados gráfica o descriptivamente señalados al efecto".

El apartado 7 del artículo 42 quáter pasará a tener la siguiente redacción:

"7. Con periodicidad anual y datos referidos a 31 de diciembre de cada año natural, y en cualquier momento a solicitud del departamento competente en materia de vivienda, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, y las entidades inmobiliarias, cualquiera que sea su domicilio social, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, con respecto al ámbito concreto que se delimite a este efecto, información sobre las viviendas de su titularidad que se encuentren deshabitadas con indicación, para cada una de ellas, de su ubicación detallada, referencia catastral, número de finca registral, nombre, apellidos, razón social, NIF o CIF. En caso de tener el carácter de vivienda protegida deberá especificarse expresamente, con indicación del número de expediente de calificación. El departamento competente en materia de vivienda podrá facilitar la información recibida a las entidades locales, que hayan obtenido la oportuna delegación de competencias, del lugar donde estén radicadas las viviendas".

El apartado 8 del artículo 42 quáter pasará a tener la siguiente redacción:

"8. Las comunicaciones a que se refiere el presente artículo habrán de ser remitidas al departamento o entidad local solicitante en un plazo de treinta días a computar desde la recepción de la petición de información o desde la fecha a que hace referencia el apartado anterior".

Siete quater. El artículo 42 quinquies pasará a tener la siguiente redacción:

"1. La competencia para el inicio, la tramitación y la resolución del procedimiento declarativo de vivienda deshabitada corresponde al departamento competente en materia de vivienda. Dicha competencia podrá ser delegada, previa petición, en las entidades locales que acrediten disponer de los recursos necesarios para ejercerla. El departamento competente en materia de vivienda es competente, en todo caso, para la iniciación, tramitación y resolución de los procedimientos sancionadores que en su caso se instruyan.

2. El procedimiento se entenderá con la persona titular registral o, en su defecto, con la persona titular catastral de la vivienda o grupo de viviendas, considerándose personas interesadas, igualmente, en su caso, a las titulares de derechos reales y situaciones jurídicas, inscritos y anotados en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las comunicaciones a las titulares de derechos o intereses legítimos.

3. En caso de que la vivienda o grupo de viviendas pertenezca en régimen de pro indiviso a varias personas titulares o a una comunidad o entidad sin personalidad jurídica y no se tenga constancia de la representación legal, cada una de las titulares del pro indiviso y todas y cada una de las personas que componen la comunidad, tendrán, en atención a la responsabilidad solidaria que ostentan, la consideración de representante a los efectos de la tramitación de este procedimiento, sin perjuicio de la comunicación a los demás cotitulares o personas de la comunidad.

4. El procedimiento se iniciará mediante acuerdo del órgano correspondiente del departamento competente en materia de vivienda o, en su caso, de la entidad local.

5. En el acuerdo de inicio del procedimiento contradictorio se especificarán los indicios de no habitación que dan lugar a la apertura del procedimiento y las medidas de fomento que se ofrezcan al titular o titulares destinadas a facilitarles el arrendamiento de la vivienda o la rehabilitación protegida de la misma, y se abrirá el trámite de audiencia por un período de diez días a contar desde la notificación del mismo en el que las personas interesadas podrán alegar lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas, o en su defecto aceptar dichas medidas de fomento.

6. En caso de que las personas interesadas acrediten o justifiquen la inexistencia de los indicios de no habitación que hubiesen motivado el inicio del procedimiento contradictorio, se dictará resolución de terminación estimando las alegaciones formuladas en este sentido y ordenando el archivo del procedimiento.

7. Si no se presentasen alegaciones o si las alegaciones de las personas interesadas no desvirtuasen los indicios de no habitación que motivaron la incoación del procedimiento, y las medidas de fomento no se aceptaran, se dictará resolución declarando la vivienda como deshabitada, de la cual se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de proceder a su inscripción.

8. En el supuesto de que alguna o algunas de las medidas de fomento destinadas a facilitar el arrendamiento de la vivienda sean aceptadas y exista el compromiso de dar efectiva habitación a la vivienda en el plazo máximo de tres meses, se dictará resolución suspendiendo el procedimiento a los efectos del cómputo del plazo máximo de resolución.

9. En el supuesto de que alguna o algunas de las medidas de fomento destinadas a facilitar la rehabilitación de la vivienda sean aceptadas y exista el compromiso de solicitar la calificación provisional de rehabilitación protegida de la vivienda en el plazo máximo de tres meses, se dictará resolución suspendiendo el procedimiento a los efectos del cómputo del plazo máximo de resolución.

10. Acreditada la efectiva habitación de la vivienda por un plazo superior a seis meses, o la presentación de solicitud de calificación provisional de rehabilitación protegida, se dictará resolución archivando el procedimiento. En caso contrario, transcurridos los plazos indicados en los apartados anteriores sin que la propiedad haya comunicado el inicio de la situación de efectiva habitación, o si dicha habitación lo fuera por un plazo inferior a seis meses, o si no se hubiera presentado la solicitud de rehabilitación protegida de la vivienda, se reanudará el procedimiento dictándose resolución declarando la vivienda como deshabitada, de la cual se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de proceder a su inscripción.

11. El plazo máximo para resolver el procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada y notificar su resolución será de un año desde su incoación, transcurrido el cual se producirá la caducidad".

Siete quinquies. El artículo 42 sexies pasará a tener la siguiente redacción:

"1. Se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos en esta Ley Foral, hayan sido declaradas deshabitadas. Tendrán acceso a dicho Registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

2. La efectiva constitución del Registro de Viviendas Deshabitadas por el departamento competente en materia de vivienda conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo a lo establecido sobre la creación de tales ficheros en la normativa vigente.

3. El Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra se integra en el Registro General de Viviendas de Navarra y su organización y funcionamiento se rigen por lo dispuesto en el título VII de esta Ley Foral, sin perjuicio de las especialidades contempladas en el presente título.

4. La inscripción en el Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra tendrá los siguientes efectos:

a) Inclusión en el censo de viviendas deshabitadas del Ayuntamiento correspondiente, de acuerdo con las previsiones contenidas en la Ley Foral reguladora de las Haciendas Locales de Navarra.

b) Servir de base para la incoación del correspondiente expediente sancionador o expropiatorio cuando así corresponda.

c) Proporcionar información y datos estadísticos para servir de instrumento informativo al servicio de las políticas públicas.

5. La cancelación de la inscripción de una vivienda en el Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra requerirá la previa acreditación de la efectiva habitación de la misma durante seis meses ininterrumpidos. Si no quedara acreditada la efectiva habitación, se concederá a la persona interesada un plazo de audiencia de 10 días hábiles, transcurrido el cual se dictará resolución manteniendo o, en su caso, cancelando la inscripción, dándose traslado de la misma al Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra a los efectos oportunos.

Será responsabilidad de los titulares registrales o catastrales comunicar cualquier alteración que afecte a los datos incluidos en la inscripción o a la propia inscripción en el Registro, debiendo acompañar los documentos o pruebas en los que se acredite la alteración producida.

6. Las actividades de comprobación y control a efectos de determinar por parte del departamento competente en materia de vivienda la existencia de viviendas deshabitadas, y sin perjuicio de conceder la delegación a las entidades locales que lo soliciten, se realizará conforme a la planificación que se establezca en el Plan bienal de control e inspección en materia de vivienda".

Ocho. Se modifica el artículo 49, que pasará a tener la siguiente redacción:

"Artículo 49. Derechos de tanteo y retracto.

1. Corresponden al Gobierno de Navarra los derechos de tanteo y retracto legal sobre las viviendas protegidas sujetas a limitación del precio de venta y renta, así como sus anejos, en la primera y sucesivas transmisiones onerosas inter vivos.

2. A estos efectos, el departamento competente en materia de vivienda podrá designar como beneficiario de la vivienda obtenida en ejercicio de estos derechos a una sociedad instrumental u organismo público o a una persona o unidad familiar solicitante de vivienda protegida, debidamente inscrita en el censo de solicitantes de vivienda protegida, o solicitante en el procedimiento de adjudicación por cambio de vivienda protegida inadecuada recogido en el artículo 33 de la presente ley foral.

3. Para el adecuado ejercicio de estos derechos y la posterior adjudicación de las viviendas tanteadas, las viviendas que se ofrezcan al Gobierno de Navarra o pretendan transmitirse deberán estar libres de arrendamientos o de cualquier cesión de uso".

Nueve. Se modifica el apartado 4 del artículo 50, que pasará a tener la siguiente redacción:

"4. Cuando el departamento competente en materia de vivienda ejercite el derecho de tanteo o retracto, especificará, en el acto por el que se ejercita tal derecho, que la sociedad instrumental, organismo público o unidad familiar beneficiaria de la vivienda deberá hacerse cargo del pago del precio de la adquisición, abonando directamente el importe del mismo al vendedor de la vivienda y de los anejos, en su caso".

Diez. Se modifica el apartado 9 del artículo 64, que pasará a tener la siguiente redacción:

"9. No presentar para su visado los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas en el plazo establecido para ello".

Once. Se modifica el apartado 2 del artículo 65, que pasará a tener la siguiente redacción:

"2. No atender los requerimientos de la Administración destinados a comprobar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a los propietarios y arrendatarios de viviendas protegidas".

Doce. Se introducen nuevos apartados 28, 29, 30, 31, 32 y 33 en el artículo 65, que tendrán la siguiente redacción:

"28. Publicitar una vivienda para su compraventa o arrendamiento sin especificar su carácter de protegida.

29. Publicitar una vivienda protegida para su compraventa o arrendamiento con un precio superior al máximo permitido.

30. Publicitar el alquiler de una vivienda protegida o de alguna de sus habitaciones para estancia turística.

31. Destinar una vivienda protegida o cualquiera de sus habitaciones a alquiler para estancias turísticas.

32. No solicitar la renovación de la cédula de habitabilidad caducada, en el caso de viviendas sobre las que una persona jurídica ostente el pleno dominio, una participación mayoritaria sobre el mismo, o un derecho real de uso o disfrute.

33. Falsear los documentos o certificaciones que sean necesarios para obtener una resolución administrativa con reconocimiento de derechos económicos, de protección o de habitabilidad, con el fin de obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, de eludir una orden de ejecución u otro acto no favorable a las personas interesadas o bien para la obtención de medidas de fomento previstas en esta ley foral".

Trece. Se modifica el apartado 2 del artículo 66, que pasará a tener la siguiente redacción:

"2. No presentar para su visado contrato de arrendamiento, de conformidad con lo establecido en esta ley foral, sobre vivienda protegida calificada definitivamente en régimen de arrendamiento, en el plazo de 3 meses desde que fuera posible suscribir un contrato, salvo causa debidamente justificada".

Catorce. Se modifica la disposición adicional tercera, que pasará a tener la siguiente redacción:

"Disposición adicional tercera. Las cifras relativas a porcentajes, cuantías y plazos de los artículos 17, 18, 20, 23, así como del capítulo III del título III de la presente ley foral, podrán revisarse por vía reglamentaria en función de factores relacionados con la evolución constatada de la demanda, el estado del presupuesto de gastos, la situación del mercado inmobiliario y de la información proporcionada por el censo de solicitantes de vivienda protegida.

Por orden foral de la persona titular del departamento competente en materia de vivienda, se podrán modificar los porcentajes, cuantías y plazos del abono de forma anticipada de las deducciones previstas en el artículo 3 bis de esta ley foral, así como los requisitos de ingresos mínimos y máximos para el acceso a las mismas y el importe máximo de la renta mensual abonada por el arrendamiento de la vivienda".

Quince. Se modifica la disposición adicional undécima, que pasará a tener la siguiente redacción:

"Disposición adicional undécima. Dación en pago de viviendas protegidas y precio máximo de venta en segunda y posteriores transmisiones.

Excepcionalmente, podrán ser titulares de viviendas protegidas las personas jurídicas que las hayan adquirido mediante dación en pago de un crédito o préstamo hipotecario, compraventa con subrogación hipotecaria o negocio jurídico similar, que quedarán sometidas a las obligaciones establecidas en esta ley foral en cuanto a su transmisión o arrendamiento.

El precio máximo de venta de las viviendas protegidas adquiridas como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria se reducirá para la siguiente transmisión en un 50% con respecto al precio máximo vigente para segundas o posteriores transmisiones de vivienda protegida. Igualmente, tal reducción del precio máximo de venta se mantendrá para las transmisiones que de la vivienda realicen empresas vinculadas con la acreedora del préstamo o crédito hipotecario que dio lugar a la ejecución, de acuerdo con el concepto de empresa vinculada que contempla la Ley Foral 2/2018, de 13 abril, de Contratos Públicos de Navarra, o norma que la sustituya".

Quince bis. Se modifica la disposición adicional decimosexta, que pasará a tener la siguiente redacción:

"Disposición adicional decimosexta. Subvenciones a promotores de viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento sin opción de compra y de apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 60 años o con discapacidad, y viviendas de protección oficial calificadas en régimen de cesión de uso.

1. Los promotores de viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento sin opción de compra y de apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 60 años o con discapacidad, podrán acceder a las siguientes subvenciones:

a) El 23% del precio máximo de venta de las viviendas, sin anejos, incluidas en la correspondiente calificación.

b) El 35% del precio máximo de venta de las viviendas, sin anejos, incluidas en la correspondiente calificación, si el promotor solicita que la duración del régimen de protección de las viviendas protegidas aplicable sea de 30 años.

El porcentaje establecido en este apartado no se podrá acumular al establecido en el apartado a).

2. Las asociaciones privadas sin ánimo de lucro que promuevan viviendas de protección oficial en régimen de cesión de uso, podrán acceder a una subvención del 25% del teórico precio máximo de venta de las viviendas, sin anejos, incluidas en la correspondiente calificación, siempre y cuando los ingresos familiares ponderados de cada uno de los primeros socios de la asociación sean inferiores a los exigidos para el acceso a subvenciones por adquisición de viviendas de protección oficial. Esta subvención será incompatible con la prevista en la disposición adicional decimoctava de la presente ley foral.

3. Las subvenciones se reconocerán en la calificación provisional. El promotor o la asociación podrá percibir hasta un 50% de la subvención tras recibir la calificación provisional, previa presentación de aval que cubra el importe de la subvención concedida, y el resto de la subvención se abonará tras la obtención de la correspondiente calificación definitiva.

4. Si el promotor o la asociación altera el régimen del arrendamiento o cesión de uso durante el tiempo en que la vivienda permanezca sometida al régimen de protección sin mediar autorización al efecto del departamento competente en materia de vivienda, vendrá obligado a reintegrar la totalidad de los importes recibidos, sin perjuicio de otras actuaciones sancionadoras y de restauración de la legalidad que procedan.

5. Únicamente podrán acceder a la subvención prevista en la presente disposición adicional las promociones de viviendas de protección oficial que soliciten la correspondiente calificación provisional a partir de la entrada en vigor de la presente ley foral. Será necesario que las viviendas se promuevan en localidades donde existan más de 100 solicitudes de alquiler según los datos del censo de solicitantes de vivienda protegida en el momento de solicitarse la calificación provisional del expediente, salvo en el caso de viviendas promovidas por sociedades públicas o entidades locales, o cuando exista Resolución favorable del Ayuntamiento de la entidad local apoyando la promoción de las viviendas.

6. Lo dispuesto en la presente disposición adicional podrá desarrollarse o modificarse reglamentariamente".

Dieciséis. Se añade una disposición adicional decimonovena, que tendrá la siguiente redacción:

"Disposición adicional decimonovena. Sustitución del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) por el nuevo indicador Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA). Con fecha 1 de enero de 2019, todas las referencias al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) contenidas en esta ley foral y en el resto de normativa foral en materia de vivienda se entenderán realizadas al nuevo indicador Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA)".

Diecisiete. Se añade una disposición adicional vigésima, que tendrá la siguiente redacción:

"Disposición adicional vigésima. Obligación de los promotores de vivienda protegida de atender los requerimientos debidos a deficiencias o vicios ocultos.

Los promotores de vivienda protegida deberán atender los requerimientos debidos a deficiencias o vicios ocultos de construcción de viviendas protegidas formulados por el departamento competente en materia de vivienda que sean denunciados en los tres años siguientes a la fecha de calificación definitiva y no se encuentren cubiertos por los seguros a los que se refiere la legislación básica de ordenación de la edificación".

Dieciocho. Se añade una disposición transitoria undécima, que tendrá la siguiente redacción:

"Disposición transitoria undécima. Régimen transitorio de la obligación de renovación de la cédula de habitabilidad para los titulares de viviendas que ostenten la condición de personas jurídicas.

Las personas jurídicas deberán solicitar la renovación de las cédulas de habitabilidad caducadas de las viviendas sobre las que ostenten el pleno dominio, una participación mayoritaria sobre el mismo, o un derecho real de uso o disfrute, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley foral".

Diecinueve. Se añade una disposición transitoria duodécima, que tendrá la siguiente redacción:

"Disposición transitoria duodécima. Diagnóstico del parque residencial basado en criterios edificatorios y socioeconómicos.

En el plazo máximo de un año, el Gobierno de Navarra elaborará un mapa residencial de la Comunidad Foral de Navarra basado en criterios de antigüedad de los edificios, estado de los mismos y características socioeconómicas de sus moradores, con el propósito de determinar las zonas vulnerables o con mayor necesidad de urgente rehabilitación, así como servir de instrumento de planificación futura de las actuaciones de rehabilitación protegida".

Veinte. Se añade una disposición transitoria decimotercera, que tendrá la siguiente redacción:

"Disposición transitoria decimotercera. Programa de implantación gradual de la obligatoriedad del informe de evaluación de los edificios para el caso de las viviendas unifamiliares.

a) Las viviendas unifamiliares que el 31 de diciembre de 2018 tuvieran una antigüedad de 100 o más años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2020.

b) Las viviendas unifamiliares que el 31 de diciembre de 2019 tengan una antigüedad de 75 o más años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2021.

c) Las viviendas unifamiliares que tengan una antigüedad de 75 años a partir del 1 de enero de 2020 deberán efectuar la evaluación del edificio

de forma que dispongan del correspondiente informe antes de que transcurra un año desde la fecha en que hubieran adquirido dicha antigüedad".

Artículo 2. Modificación del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio.

Uno. Adición de un artículo 68 quinquies, con la siguiente redacción:

"Artículo 68 quinquies. Deducciones para facilitar el acceso a una vivienda en régimen de alquiler.

A. Deducción por arrendamiento para emancipación.

1. Una vez fijada la correspondiente cuota diferencial, el sujeto pasivo titular de un contrato de arrendamiento de vivienda que constituya su residencia habitual y permanente que tenga una edad comprendida entre los 23 y los 30 años inclusive, tendrá derecho a una deducción del 50% de la renta por arrendamiento satisfecha en el periodo impositivo, con un límite máximo de 250 euros mensuales.

2. El importe de esta deducción se abonará de forma anticipada, previa justificación, ante el departamento competente en materia de vivienda, de la renta satisfecha cada trimestre.

3. No tendrá derecho a esta deducción el sujeto pasivo cuyas rentas, incluidas las exentas, sean superiores a 20.000 euros computados de forma individual si el solicitante no es miembro de una unidad familiar o, caso contrario, 30.000 euros conjuntamente con el resto de miembros de la unidad familiar.

A estos efectos se tendrán en cuenta los ingresos, expresados como parte general de la base imponible más rentas exentas, obtenidos en el período impositivo cuyo plazo de presentación de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha de solicitud al departamento competente en materia de vivienda del abono de la deducción de forma anticipada.

B. Deducciones por arrendamiento para acceso a vivienda.

1. Una vez fijada la correspondiente cuota diferencial, el sujeto pasivo titular de un contrato de arrendamiento que constituya su residencia habitual y permanente cuyos ingresos familiares ponderados sean inferiores a 1,7 veces el indicador Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA), tendrá derecho a una deducción:

a) del 50% de la renta por arrendamiento satisfecha en el periodo impositivo si está inscrito en el censo de solicitantes de vivienda protegida con una antigüedad ininterrumpida igual o superior a un año a 1 de enero de cada año natural.

b) del 60% de la renta por arrendamiento satisfecha en el periodo impositivo si es beneficiario del programa de vivienda de integración social en arrendamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 del Decreto Foral 61/213, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, o norma que lo sustituya, con una antigüedad igual o superior a dos años a 1 de enero de cada año natural. Haber disfrutado de esta deducción no será impedimento para posteriormente tener derecho a las subvenciones previstas para el caso de arrendamiento de viviendas de protección oficial de alquiler de integración social recogidas en el artículo 74 del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda"

2. El importe de estas deducciones se abonará de forma anticipada, previa justificación, ante el departamento competente en materia de vivienda, de la renta satisfecha cada mes.

3. La deducción establecida en el apartado 1.a) no podrá superar los siguientes límites:

a) 300 euros mensuales, en el caso de sujetos pasivos con ingresos familiares ponderados inferiores a una vez el indicador Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).

b) 250 euros mensuales, en el caso de sujetos pasivos con ingresos familiares ponderados iguales o superiores a una vez e inferiores a 1,4 veces el indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).

c) 200 euros mensuales, en el caso de sujetos pasivos con ingresos familiares ponderados iguales o superiores a 1,4 veces e inferiores a 1,7 veces el indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).

4. La deducción establecida en el apartado 1.b) no podrá superar 360 euros mensuales. El plazo máximo de aplicación de esta deducción será de dos años consecutivos.

5. Para el cálculo de los ingresos familiares ponderados se aplicará el Anexo II del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, o norma que lo sustituya, y se tendrán en cuenta las rentas obtenidas en el período impositivo cuyo plazo ordinario de presentación

de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha de solicitud al departamento competente en materia de vivienda del abono de la deducción de forma anticipada.

C. Normas generales aplicables a las deducciones de este artículo.

1. Para tener derecho a cualquiera de estas deducciones el sujeto pasivo deberá solicitar al departamento competente en materia de vivienda el abono de la deducción que le corresponda de forma anticipada, de acuerdo con el procedimiento establecido en la letra D. Si no se solicita el abono de la deducción de forma anticipada, no se generará el derecho a aplicar la deducción. Esta se entenderá aplicada desde el momento en que se cobre el primer pago anticipado.

2. El sujeto pasivo deberá acreditar los siguientes ingresos mínimos, obtenidos en el período impositivo cuyo plazo ordinario de presentación de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha de solicitud, al departamento competente en materia de vivienda, del abono de la deducción de forma anticipada:

a) Deducción por arrendamiento para emancipación: 3.000 euros expresados como parte general de la base imponible más rentas exentas.

b) Deducciones por arrendamiento para acceso a vivienda: los ingresos exigidos para poder inscribirse en el censo de solicitantes de vivienda protegida en la modalidad de arrendamiento, o en el caso del programa de vivienda de integración social en arrendamiento los exigidos para el acceso a este programa.

3. El sujeto pasivo o, en su caso, todos los miembros de la unidad familiar, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) No ser titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan conjuntamente los dos requisitos siguientes:

a') Inadecuación de dicha vivienda para las necesidades de la unidad familiar, conforme lo dispuesto en el Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el censo de solicitantes de Vivienda protegida.

b') Aceptación del ofrecimiento de la vivienda o parte alícuota de la misma realizado al Gobierno de Navarra, a una sociedad instrumental del Gobierno de Navarra a la que se encomiende esta función, al Ayuntamiento en que se ubique o a una sociedad instrumental de este último, conforme lo dispuesto en el Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el censo de solicitantes de Vivienda protegida, cuando los ingresos generados por la transmisión sean iguales o inferiores a 60.000 euros, calculados conforme lo dispuesto en la normativa foral en materia de vivienda.

b) No haber transmitido el dominio o un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda o parte alícuota de la misma, en los últimos cinco años, de forma que dicha transmisión hubiera generado ingresos superiores a 60.000 euros, calculados conforme lo dispuesto en la normativa foral en materia de vivienda.

c) No haber declarado como ingresos de la parte especial del ahorro una cantidad superior a 5.000 euros en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda presentar para la acreditación del cumplimiento del requisito de capacidad económica.

d) No tener bienes, derechos o activos financieros por importe superior a 90.000 euros, salvo que estuvieran afectos a una actividad empresarial o profesional.

e) No tener parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona física arrendadora titular del contrato, o con sus socios o partícipes en el caso de tratarse de una persona jurídica.

4. El sujeto pasivo no podrá tener la consideración de subarrendador o subarrendatario de la vivienda por cuyo arrendamiento solicite alguna de las deducciones reguladas en este artículo.

5. El precio del alquiler de la mencionada vivienda no podrá superar 650 euros mensuales.

6. Las deducciones reguladas en este artículo serán incompatibles entre sí y con la deducción por alquiler de vivienda establecida en el artículo 62.2.

Si se solicita y se obtiene cualquiera de las deducciones reguladas en este artículo, no será posible renunciar a la misma para ese periodo impositivo.

7. Sobre una misma vivienda solo podrá concederse una deducción por arrendamiento para emancipación. No obstante, para determinar el importe individual si existieran varios solicitantes titulares del contrato de arrendamiento, el importe de la deducción que corresponda se prorrateará entre todos ellos por partes iguales, dividiendo el cincuenta por cien de la renta mensual, o en su

caso el límite de 250 euros, entre todos los titulares del contrato, cumplan estos o no los requisitos de acceso a esta deducción.

8. Sobre una misma vivienda solo podrá concederse una deducción por arrendamiento para acceso a vivienda de la que solo podrá ser beneficiaria una única unidad familiar o solicitante individual.

9. Sobre una misma vivienda solo podrá concederse, o bien una deducción por arrendamiento para acceso a vivienda, o bien una por arrendamiento para emancipación, pero no ambas simultáneamente.

10. Por orden foral de la persona titular del departamento competente en materia de vivienda se podrán modificar los porcentajes, cuantías y plazos de abono de forma anticipada de las deducciones previstas en este artículo. Igualmente se podrán modificar los requisitos de ingresos mínimos y máximos para el acceso a las mismas, así como el importe máximo de la renta mensual abonada por el arrendamiento de la vivienda.

D. Procedimiento para la solicitud del abono de las deducciones de forma anticipada.

1. Las solicitudes de abono de la deducción por arrendamiento para emancipación solo podrán presentarse a través de la plataforma informática habilitada al efecto en el portal web de vivienda del Gobierno de Navarra (www.vivienda.navarra.es), de acuerdo con el proceso requerido en la misma. Para el resto de deducciones se estará a los que disponga con carácter general las normas reguladoras del procedimiento administrativo.

2. La competencia para su resolución corresponde a la dirección general competente en materia de vivienda, que resolverá motivadamente y notificará la resolución en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de presentación de la solicitud. En defecto de la misma, la solicitud se tendrá por desestimada.

3. El derecho a la deducción y a su abono de forma anticipada se concederá por un año a contar desde la concesión, de acuerdo con el importe mensual de la renta vigente en el momento de solicitar el abono de la deducción, sin perjuicio de la posibilidad de renovar la solicitud o presentar una nueva una vez transcurrido dicho plazo.

4. El abono de la deducción de forma anticipada se realizará a periodo vencido, previa justificación del pago del arrendamiento. Se exigirá el pago bancario del mismo, y a tal efecto será obligatorio adjuntar copia digitalizada del recibo o transferencia bancaria en el que se deberá especificar la identificación del arrendador, la dirección física de la vivienda y el período al que corresponde el abono.

5. El abono de la deducción por arrendamiento para emancipación se realizará, por trimestres vencidos, en la primera quincena de enero, abril, julio y octubre. Se perderá el derecho a la deducción y a su abono de forma anticipada de aquellos meses respecto de los que no se justifique el pago del alquiler antes del día 1 del primer mes del trimestre siguiente.

6. El abono de la deducción por arrendamiento para acceso a vivienda se realizará mensualmente. Se perderá el derecho a la deducción y a su abono de forma anticipada de aquellos meses respecto de los que no se justifique el pago del alquiler antes del día 1 del mes siguiente.

7. En el mes de enero de cada año el departamento competente en materia de vivienda remitirá a la Hacienda Tributaria de Navarra la relación anual de personas con derecho a la deducción así como de los importes abonados de forma anticipada.

E. Extinción del derecho a las deducciones.

1. El incumplimiento o la modificación de los requisitos establecidos en este artículo supondrá la extinción del derecho a las deducciones y a su abono de forma anticipada.

2. El órgano competente para el reconocimiento del derecho a la deducción y a su abono de forma anticipada resolverá de forma motivada sobre su extinción, previa audiencia de la persona interesada. Dicho órgano decidirá sobre la fecha de efectos de la extinción en función de las circunstancias concurrentes en cada caso.

Si los pagos anticipados percibidos en el periodo impositivo han sido superiores al importe de la deducción fiscal correspondiente, el sujeto pasivo deberá regularizar su situación en la cuota diferencial de la autoliquidación por este impuesto correspondiente al periodo impositivo en que haya tenido lugar el incumplimiento, con inclusión de los intereses de demora devengados desde el momento del cobro de la deducción de forma anticipada.

Los sujetos pasivos que no realicen autoliquidación por este impuesto deberán efectuar la regularización y el reintegro en la forma que establezca el departamento competente en materia de vivienda".

Dos. Se añade una disposición transitoria vigesimoséptima.

"Disposición transitoria vigesimoséptima. Aplicación de las deducciones por arrendamiento para acceso a vivienda en 2019 y 2020.

Durante los años 2019 y 2020 sólo podrán solicitar la deducción por arrendamiento para acceso a vivienda los sujetos pasivos que a 1 de enero de cada uno de los mencionados años lleven más de dos años inscritos de forma ininterrumpida en el censo de solicitantes de vivienda protegida, tengan ingresos familiares ponderados inferiores a 1,7 veces el indicador Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA) y tengan hijos menores a cargo o hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada, que consten registrados en su inscripción en el censo con anterioridad a dicha fecha".

Artículo 3. Modificación del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 8, que pasará a tener la siguiente redacción:

"2. A los efectos previstos en el presente decreto foral, las fechas de referencia para la presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ante las Administraciones tributarias competentes serán las previstas en el artículo 6 del presente decreto foral, con referencia al último periodo impositivo cuyo plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido".

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 27, que pasará a tener la siguiente redacción.

"2. Las subvenciones se devengarán en función de los niveles de ingresos familiares ponderados de los solicitantes, expresados en número de veces el IPREM, correspondientes al último período impositivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas cuyo plazo de presentación de declaraciones haya concluido en el momento de la correspondiente solicitud".

Tres. Se elimina el punto 5 del artículo 28, que decía:

"5. En el caso de renovación o prórroga de los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial y viviendas adscritas a la bolsa de alquiler en los que sus arrendatarios sean perceptores de la renta de inclusión social o prestación que la sustituya, se reconocerá una subvención del 75% de la renta para la nueva anualidad".

Artículo 4. Modificación del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, que regula el censo de solicitantes de vivienda protegida.

Se modifica el apartado 3 del artículo 7, que pasará a tener la siguiente redacción:

"3. El cumplimiento de estos requisitos de capacidad económica deberá acreditarse en cada una de las fechas a las que se refiere el artículo 2 de este Decreto Foral con referencia al último período impositivo cuyo plazo de presentación de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido".

Disposición adicional primera. Informe de la satisfacción del Derecho Subjetivo de Vivienda en Navarra

1. A los efectos de hacer un seguimiento de la efectividad de las medidas previstas en la presente ley foral, el Departamento competente en materia de Vivienda elaborará un informe anual, que remitirá al Parlamento de Navarra en el primer cuatrimestre del año siguiente, sobre el alcance, los beneficiarios y los recursos destinados a las medidas contenidas en la misma.

2. Dicho informe contendrá información de al menos los siguientes aspectos:

a. Número de viviendas en alquiler cuyas rentas son auxiliadas por las deducciones fiscales al IRPF que prevé la presente ley foral.

b. Número de personas o unidades familiares beneficiarías de dichas ayudas, diferenciadas en función de niveles de indicador SARA.

c. Costes medios de las ayudas por personas o unidades familiares y costes totales para la Hacienda Foral.

d. Reclamaciones, quejas o sugerencias formuladas y respuesta por parte de la Administración competente.

e. Desarrollo del Registro de Viviendas deshabitadas, viviendas incluidas y sus características por zonas.

Disposición final primera. Texto refundido.

Se autoriza al Gobierno de Navarra para aprobar, en el plazo de veinticuatro meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley foral, un texto refundido en el que se integren, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y demás normas que se

enumeran a continuación, así como las normas con rango de ley que las hubieren modificado y las que, afectando a su ámbito material, puedan, en su caso, promulgarse antes de la aprobación por el Gobierno de Navarra del texto refundido que proceda y así se haya previsto en las mismas:

– Artículos 11 a 17 y disposición adicional cuarta de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda.

– Disposición adicional trigésima tercera de la Ley Foral 19/2011, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2012.

– Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra.

– Disposición final segunda de la Ley Foral 38/2013, de 28 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias.

– Ley Foral 27/2014, de 24 de diciembre, por la que se modifica la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, estableciendo los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda y creando el Registro General de Viviendas de Navarra.

– Ley Foral 22/2016, de 2 de diciembre, por la que se adoptan medidas de apoyo a los ciudadanos y ciudadanas en materia de vivienda.

– La disposición adicional vigésimo sexta y vigésimo novena de la Ley Foral 20/2017, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2018.

– Ley Foral por la que se reconoce el derecho subjetivo a la vivienda.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente ley foral entrará en vigor el 1 de enero de 2019.

Depósito Legal: NA – 180-1980 ISSN 2254 – 1969