

PROPOSICIÓN DE LEY FORAL SOBRE EL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA EN NAVARRA

Preámbulo

I

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.

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 pública. 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 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 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 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.

II

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.

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 sobrepuestos.

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%.

III

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.

IV

Para posibilitar cuanto antecede, esta ley foral se desarrolla a lo largo de dos artículos 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.

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 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, 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 Vigésimoséptima 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.

4. 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.

5. 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, y con las subvenciones por arrendamiento previstas para el caso de las viviendas protegidas o adscritas a la Bolsa de Alquiler.

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 socio económicos, y podrá primarse la rehabilitación de aquellas áreas que conforme a 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.

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 aquéllos, 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 cuando el mismo sea exigible y el edificio sea propiedad de una única persona física o jurídica.

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:

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.

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 socio económicos.

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 socio económicas 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 ó 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 ó 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 Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Uno. Se añade un artículo 68 quinquies al Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, 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 por el departamento competente en materia de vivienda, previa justificación 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 no superen 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.

2. El importe de estas deducciones se abonará de forma anticipada por el departamento competente en materia de vivienda, previa justificación 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.

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

4. 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.

5. 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.

6. 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 Vigésimoséptima al Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Disposición Transitoria Vigésimoséptima. 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 que consten registrados en su inscripción en el Censo con anterioridad a dicha fecha.

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 vigésima 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.