



Ref.: ALS/MFM/ect
Expediente: 25.014.A.12.99999
[ABC: 00860-2025/014941](#)

Secretaría General Técnica

Hacienda, Gobernanza Pública, Sociedad Digital y Portavocía del Gobierno

Asunto: Informe relativo al Anteproyecto de Ley de Medidas Urgentes para el Acceso a la Vivienda

Se ha recibido en esta DG el expediente de referencia con el fin de emitir informe a efectos del artículo 14 i) del Decreto 51/2023 de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Hacienda, Gobernanza Pública, Sociedad Digital y Portavocía del Gobierno y sus funciones en desarrollo de la Ley 3/2003, de 3 de marzo, de Organización del Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

En consecuencia, se emite el siguiente informe:

Primero: Información general

El Anteproyecto de Ley de Medidas Urgentes para el Acceso a la Vivienda tiene por objeto introducir medidas de carácter tributario, que modifican la Ley 10/2017, de 27 de octubre, por la que se consolidan las disposiciones legales de la CAR en materia de impuestos propios y tributos cedidos, y otras de simplificación administrativa, que modifican la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la CAR.

En el expediente constan las memorias justificativas del Servicio de Planificación y Asistencia Jurídica Tributaria y del Servicio de Vivienda, acompañadas de sus respectivas memorias económicas.

Asimismo, se incluye el borrador de la ley propuesta que se constituye en seis artículos y dos disposiciones, una derogatoria y otra final, relativa a su entrada en vigor.

Segundo: Cambios legales propuestos y motivación

Tanto en la exposición de motivos de la norma propuesta, como en el informe de la SGT y en las respectivas memorias justificativas y económicas de los órganos gestores, se detalla la motivación de cada una de las propuestas.

Medidas tributarias que afectan a la Ley 10/2017, de 27 de octubre, por la que se consolidan las disposiciones legales de la CAR en materia de impuestos propios y tributos cedidos

- Se propone modificar el artículo 45.3 de la Ley 10/2017, de 27 de octubre, y reducir el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Acto Jurídicos Documentados (modalidad de transmisiones patrimoniales) devengado por la adquisición de primera vivienda habitual por parte de los jóvenes menores de 40 años, con independencia del nivel de renta que tengan, pasando del 5% actual al 4% propuesto, e

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			Pág. 1 / 4
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2025/014941	Informe	Solicitudes y remisiones generales	2025/0101926
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora
1	Jefa Área de Planificación y Control Presupuestario		
2	Jefa Servicio de Planificación, Elaboración y Control Presupuestario		
3	Directora General de Control Presupuestario		
4			

incluso al 3% en el supuesto de que esta adquisición de vivienda tenga lugar en alguno de los municipios relacionados en el anexo I de la norma propuesta.

Se estima que esta medida afectará a 3.410 beneficiarios y supondrá un coste de 2.800.000 euros anuales en términos de menor recaudación.

Por otro lado, esta medida se justifica en la necesidad de rebajar la carga fiscal en el mercado de la vivienda y reducir el precio final soportado por los jóvenes en la adquisición de vivienda.

Se indica en el expediente que es evidente la dificultad de los jóvenes en el acceso de la vivienda. Según estudios, entre 2020 y 2022 el porcentaje de hogares propietarios de su vivienda principal continuó descendiendo desde el 73,9% hasta el 72,1% (unos 10 puntos porcentuales), siendo la caída más acusada entre los jóvenes cuya tasa de propiedad ha caído de forma acumulada desde 2011 en 37 puntos porcentuales, pasando de del 69,3% al 31,8%¹.

Además, esta situación impacta muy negativamente en otros aspectos socioeconómicos como la alta edad de emancipación (en España supera los 30 años frente a los 26,4 años de media en la EU), integración en el mercado laboral, la movilidad, tasa de natalidad e inserción social en general. Además, la alta renta que los hogares jóvenes tienen que destinar a la compra de la vivienda habitual (según datos del Banco de España en más de 7 años de salario bruto y algo más del 36% de sus ingresos brutos anuales en el primer año) compromete el avance del PIB a largo plazo por la restricción que ello supone en patrones de gasto y consumo.

- Asimismo, se propone derogar el artículo 49.2 de la Ley 10/2017, de 27 de octubre, con el fin de eliminar la distorsión contributiva que supone su permanencia tras la modificación del 49.1 vía enmienda parlamentaria de la Ley de Medidas Fiscales y Administrativas para 2025.

En la actualidad el apartado primero del artículo 49 rebaja el IPTAJD al 0,1% en la adquisición de vivienda habitual por parte de familias numerosas y personas en situación de discapacidad con carácter general, si se cumplen unos requisitos. Mientras que su apartado segundo, de mantenerse, establece un tipo del 0,4% para las adquisiciones de viviendas por valor inferior de 150.253 euros, generando un efecto distorsionador dentro del sistema contributivo español por cuanto manifestaciones de superior capacidad económica soportarían un gravamen inferior del 0,1%.

Se estima que el coste de esta medida es irrelevante, en el último ejercicio cerrado solo se aplicó a un contribuyente con una recaudación de 246 euros.

Medidas de simplificación administrativa que afectan a la Ley 2/2077, de 1 de marzo, de Vivienda de La Rioja

Se propone modificar los artículos 6,8,11,12,14,25 y 74 de la citada ley relativos a la cedula de habitabilidad y su procedimiento de concesión.

¹ Datos de la Encuesta financiera de las familias 2022: métodos, resultados y cambios desde 2020 (mayo 2024)

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.	Pág. 2 / 4
Expediente	Tipo	Procedimiento		Nº Documento
00860-2025/014941	Informe	Solicitudes y remisiones generales		2025/0101926
Cargo		Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1	Jefa Área de Planificación y Control Presupuestario			
2	Jefa Servicio de Planificación, Elaboración y Control Presupuestario			
3	Directora General de Control Presupuestario			
4				

El servicio de Vivienda en su informe de 30 de enero de 2025 expone que en la actualidad existen dos procedimientos que autorizan la ocupación de vivienda, la cedula de habitabilidad (otorgado por la DG competente en vivienda) y la licencia de primera ocupación (otorgada por los ayuntamientos), cuya finalidad es comprobar las condiciones físicas y técnicas necesarias para servir al uso de vivienda al que se destinan. Estos dos controles previos a la construcción y ocupación de las viviendas, ponen de manifiesto la necesidad de eliminar esta duplicidad de actuaciones por parte de distintas administraciones.

Por ello, se pretende simplificar los trámites administrativos en materia de habitabilidad y eliminar del procedimiento los siguientes:

- El **informe previo de habitabilidad**, que la DG competente debía emitir al ayuntamiento como requisito previo a la concesión de licencia de obra. En esta fase los técnicos redactores del proyecto deberán certificar al ayuntamiento, que su proyecto cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad y el Código Técnico de Edificación.
- La **fase final de obra** que tramitaba la DG competente en materia de vivienda, siendo solo necesario tramitar el final de obra ante el ayuntamiento respectivo. En estos supuestos (obra nueva, cambios de uso y rehabilitaciones) la licencia de primera ocupación sustituirá a todos los efectos a la cédula de habitabilidad, siendo suficiente para la transmisión de la vivienda.

La supresión de estos trámites conlleva la modificación de la Ley 2/2007, de 1 de marzo de Vivienda de la CAR en los artículos señalados.

Desde el punto de vista económico, estas modificaciones suponen que dejará de percibirse los ingresos en concepto de cedula de habitabilidad para viviendas de primera ocupación que necesiten supervisión de proyectos por importe de 15,27 euros. No obstante, se mantendrá esta tarifa para concesiones de cedulas de habitabilidad de viviendas sin expediente administrativo.

Al respecto, se estima un coste fiscal en términos de menor recaudación entre 9.500 euros y 10.500 euros, aproximadamente.

Tercero: Impacto del anteproyecto de ley en las cifras de déficit y regla de gasto

En el expediente figuran las memorias económicas que cuantifican el impacto de las medidas en términos de mayor o menor recaudación esperada.

A continuación, el siguiente cuadro muestra las medidas propuestas y su impacto en la recaudación:

Medidas propuestas Ley de Medidas Urgentes para el Acceso a la Vivienda	Efecto	Impacto anual	Observaciones
Art 45.3 Ley 10/2017, de 27 de octubre. Rebaja fiscal del 5% al 4% para la adquisición de vivienda habitual por jóvenes menores de 40 años	Menor recudación	2.800.000,00	Se estima que beneficiará a 3.410 contribuyentes
Derogación art.49.2 Ley 10/2017, de 27 de octubre.	Menor recudación	247,00	Importe recaudado en 2024 de un expediente tramitado
Simplificación administrativa. Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda CAR. Tasa 2.18 Cedulas de habitabilidad	Menor recudación	10.566,84	Importe recaudado en 2024 de 692 expedientes tramitados
TOTAL		2.810.813,84	

En consecuencia, esta norma tendrá un impacto en los ingresos de la CAR, y por tanto en las cifras de déficit público, en cuanto que se estima una menor recaudación anual por importe de 2,8 millones de euros, aproximadamente.

No obstante, cabe observar que el impacto en los ingresos de la Comunidad derivados de las medidas propuestas en el anteproyecto de ley se producirá a partir de su entrada en vigor.

Por otra parte, esta DG considera que este impacto en la menor recaudación podrá ser compensado con mayores ingresos motivados por la mejora de la economía (en especial, en los ingresos del Sistema de Financiación Autonómico), o en su defecto, por ajustes a la baja en las políticas de gasto.

Cuarto: Conclusiones.

Esta DG entiende suficientemente motivada la tramitación del anteproyecto de Ley de Medidas Urgentes para el Acceso a la Vivienda.

Según la información aportada en las memorias económicas del expediente, se prevé una minoración de los ingresos a recaudar derivada de las medidas previstas en el anteproyecto de ley sometido a informe en torno a 2,8 millones de euros anuales, motivada, en especial por la medida que afecta a la rebaja fiscal en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la adquisición de vivienda habitual por jóvenes menores de 40 años.

No obstante, cabe señalar que el impacto en los ingresos de la Comunidad derivados de las medidas propuestas en el citado anteproyecto de ley se producirá a partir del día de su entrada en vigor.

Por otra parte, esta DG considera que este impacto en la menor recaudación podrá ser compensado con mayores ingresos motivados por la mejora de la economía (en especial, en los ingresos del Sistema de Financiación Autonómico), o en su defecto, por ajustes a la baja en las políticas de gasto.

Se entiende informado este expediente a efectos del artículo 14 i) del Decreto 51/2023 de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Hacienda, Gobernanza Pública, Sociedad Digital y Portavocía del Gobierno y sus funciones en desarrollo de la Ley 3/2003, de 3 de marzo, de Organización del Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Firmado electrónicamente. Eva Cordón Tejada, Jefa de Área. María Fernández Muro, Jefa de Servicio, Amaya Latorre Sobrón, Directora General.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			Pág. 4 / 4
en formato PDF/A 1.7 Firma PADES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2025/014941	Informe	Solicitudes y remisiones generales	2025/0101926
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora
1	Jefa Área de Planificación y Control Presupuestario		
2	Jefa Servicio de Planificación, Elaboración y Control Presupuestario		
3	Directora General de Control Presupuestario		
4			