

**Decreto-ley 2/2024, de 22 de octubre, de medidas fiscales urgentes para impulsar el acceso a la vivienda en Extremadura.**

**DOE Número:** 209

**Tipo:** Ordinario

**Fecha Publicación:** viernes, 25 de octubre de 2024

**Apartado:** I DISPOSICIONES GENERALES

**Organismo:** PRESIDENCIA DE LA JUNTA

**Rango:** Decreto-ley

**Descriptor:** Vivienda. Medidas urgentes.

**Página Inicio:** 54599

**Página Fin:** 54614

**Otros formatos:**



**ESTADO: DEROGADA**

**TEXTO ORIGINAL** [Análisis](#)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La vivienda constituye, ante todo, el pilar central del bienestar social en el desarrollo de la vida privada y familiar, configurándose como un derecho reconocido en nuestro propio texto constitucional. La evolución de precios en el último año ha elevado, por un lado, el precio de adquisición y, por otro, el coste de los alquileres en nuestra región pese a las medidas adoptadas a nivel nacional para contener sus precios.

La Constitución española reconoce en el artículo 47 el derecho de carácter social de todos los ciudadanos, a disfrutar de una vivienda digna y adecuada e impone, seguidamente, a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, así como establecer las normas pertinentes para hacerlos efectivos.

Actualmente, la evolución del mercado de la vivienda en España está dificultando el acceso a un gran número de ciudadanos, con especial incidencia en el colectivo de los jóvenes. A ello se suma el comportamiento del mercado del alquiler donde se aprecia una escasez de la oferta, el incremento de la demanda, la variación de los precios y el porcentaje de renta que ha de destinarse a su abono, lo que hace que las dificultades de acceso al mercado se agraven y con ello, la imposibilidad de disponer de una vivienda digna.

Se ha puesto de manifiesto la necesidad de conseguir que el acceso a la vivienda no sea un derecho inalcanzable para una gran cantidad de ciudadanos de forma que las Administraciones adopten medidas que ayuden a convertir un derecho constitucional en un verdadero derecho para jóvenes y para aquellos que se encuentran excluidos de la compra o del alquiler de una vivienda. En fin, se trata de facilitar con las medidas adecuadas que los extremeños puedan desarrollar su proyecto de vida en el que el acceso a una vivienda digna es un pilar fundamental.

En este contexto, se considera extraordinaria y urgente la adopción de medidas que contribuyan a reducir el sobre esfuerzo que determinados colectivos con mayores dificultades económicas están sufriendo como consecuencia de la actualización y revisión de rentas por viviendas en alquiler.

En este contexto, se considera extraordinaria y urgente la adopción de medidas que contribuyan a reducir el sobre esfuerzo que determinados colectivos con mayores dificultades económicas están sufriendo como consecuencia de la actualización y revisión de rentas por viviendas en alquiler.

II

Así, mediante este Decreto-ley, en el capítulo I se establece una deducción autonómica en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para favorecer el arrendamiento de viviendas que hayan estado vacías y sean destinadas a ser la vivienda habitual.

Por otra parte, y en relación con el mismo Impuesto, se contempla una deducción por inversión en la rehabilitación de viviendas en zonas rurales para ser destinadas a su alquiler.

En el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en relación con las adquisiciones de viviendas habituales que no tengan la consideración de viviendas de protección oficial de precio máximo legal, se adoptan varias medidas: se incrementa el valor de la vivienda que opera como límite para la aplicación del tipo reducido y que pasa de 122.000 a 180.000 euros, se eleva la cuantía de los límites de renta que dan derecho a la aplicación del beneficio fiscal, pasando de 19.000 euros en tributación individual y 24.000 euros en tributación conjunta, a 28.000 y 45.000 euros respectivamente y se suprime el límite económico de la renta total anual de todos los miembros de la familia que habiten la vivienda.

En relación con este mismo Impuesto se establece un tipo de gravamen reducido de 6% para la compra de viviendas habituales por jóvenes menores de 36 años con las mismas condiciones antes mencionadas.

Finalmente, por lo que se refiere al mismo tributo, se adapta el precepto relativo a la bonificación por adquisición de vivienda habitual por determinados colectivos a la nueva regulación anteriormente detallada.

En definitiva, con las modificaciones realizadas en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se amplía sustancialmente el número de extremeños susceptibles de ser beneficiados con una notable reducción de la carga fiscal a la hora de adquirir su vivienda habitual.

De acuerdo con la doctrina del Tribunal Constitucional reflejada en la Sentencia 17/2023, de 9 de marzo, dictada en relación con el recurso de inconstitucionalidad del Real Decreto-ley que modifica la normativa del Impuesto sobre Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana, las modificaciones tributarias que se contienen en este Decreto-ley carecen de transcendencia en el sistema tributario generalmente considerado. No suponen la creación ex novo de un tributo y, pese a la naturaleza de alguno de los tributos aquí modificados - entre ellos, el impuesto sobre la renta -, sin embargo, se trata de modificaciones en beneficio del contribuyente con la finalidad de aliviar su carga tributaria durante la actual situación económica, no afectando por tanto negativamente a la capacidad económica.

Las medidas establecidas en el capítulo I de este Decreto-ley suponen el ejercicio de la capacidad normativa en materia tributaria sobre los tributos cedidos de acuerdo con el régimen competencial atribuido en los artículos 46 y 49 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

### III

En el capítulo II se materializa el mandato que nuestro Estatuto de Autonomía establece en cuanto a impulsar activamente la equidad territorial y la cohesión social en el territorio de nuestra Comunidad Autónoma. Con este objetivo se emplea el sistema tributario, promoviendo la igualdad de oportunidades y justicia desde la perspectiva fiscal para las personas residentes en las zonas rurales escasamente pobladas, como son los núcleos de población que en su momento quedaron fuera del ámbito de aplicación de las medidas tributarias contempladas en la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura.

Dicha medida relativa a la extensión de los beneficios fiscales a las personas residentes en estos núcleos de población encuentra acomodo en el Decreto 32/2022, de 30 de marzo, por el que se aprueba la Estrategia ante el Reto Demográfico y Territorial de Extremadura. En particular en el objetivo general planteado, que busca, ( ) garantizar la igualdad de oportunidades favoreciendo iniciativas que contribuyan a mitigar y revertir, en lo posible, los efectos negativos del cambio demográfico y consolidar un sistema territorial cohesionado y funcional, sin discriminación entre zonas rurales y urbanas respecto a las oportunidades que ofrecen y el acceso a los servicios que prestan .

Para ello, en este mismo capítulo se crea el Censo a efectos de reconocimiento de los beneficios fiscales establecidos en el presente Decreto-ley de núcleos de población que no son municipios ni entidades locales menores, y que pertenecen a un municipio de más de 3.000 habitantes y sus diseminados, que se incluye como anexo al presente Decreto-ley.

Para las medidas recogidas en el capítulo II resultan de aplicación las competencias exclusivas que la Comunidad Autónoma ostenta en virtud del artículo 9.1 del Estatuto, entre otras, las siguientes: 3. Organización territorial propia de la Comunidad Autónoma y régimen local en los términos del título IV de este Estatuto ; 31. Urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional ; "32. Ordenación del territorio"; y "34. Desarrollo sostenible del medio rural. Tratamiento especial de las zonas de montaña".

Las unidades poblacionales recogidas son núcleos de población. Así, en terminología INE, se considera núcleo de población a un conjunto de al menos diez edificaciones que están formando calles, plazas y otras vías urbanas. Por excepción, el número de edificaciones podrá ser inferior a 10, siempre que la población que habita las mismas supere los 50 habitantes.

El término núcleo de población no debe ser confundido o asimilado con el de Entidad local de ámbito territorial inferior al municipio (entidades locales menores), definido por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local como unidad para la gestión, administración descentralizada y representación política dentro del municipio. La terminología INE tiene una finalidad meramente estadística, no administrativa.

En el censo no se han tenido en cuenta un amplio número de núcleos identificados con categorías de suelos y tipologías netamente urbanísticas, como parcelaciones y segundas residencias. También se ha descartado el poblamiento diseminado

(según el INE, edificaciones o viviendas dispersas que no pueden ser incluidas en el concepto de núcleo de población). En esa categoría de diseminado pueden inscribirse algunos enclaves vinculados a la explotación agraria de grandes fincas, antaño con numerosa población residente y hoy con presencia poblacional testimonial.

Se han incluido, por tanto, aquellos núcleos de población donde concurre el requisito de ruralidad de acuerdo con los criterios antes descritos, y se han excluido aquellos en los que no concurre.

A efectos de la inclusión en el citado Censo, se define el concepto de núcleo de población y se determina que la aplicación de los beneficios fiscales reconocidos a municipios y entidades locales menores exigirá el cumplimiento de las mismas condiciones. El Censo podrá ser objeto de modificación y actualización por resolución de la Consejería competente en materia de reto demográfico y para ello deberá tener en cuenta los criterios indicados en esta misma norma de creación.

Finalmente, se realizan las habilitaciones correspondientes y las previsiones relativas a la entrada en vigor. Así, el presente Decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, si bien el apartado uno del artículo 1, relativo al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, surtirá efectos desde el 1 de enero de 2024.

#### IV

De acuerdo con lo expuesto, es urgente aprobar una norma con rango de ley que permita la inmediata efectividad, de las medidas fiscales que atenúen la carga impositiva de los contribuyentes que pretenden adquirir o alquilar una vivienda.

Estos motivos se ajustan al presupuesto de hecho previsto en el artículo 33 del Estatuto de Autonomía que, en caso de extraordinaria y urgente necesidad, habilita a la Junta de Extremadura para dictar disposiciones legislativas provisionales bajo la forma de Decreto-ley.

Los tributos, además de ser medios para obtener los recursos necesarios para el sostenimiento de los gastos públicos, podrán servir como instrumentos de la política económica general y así se recoge en el artículo 2 de la Ley General Tributaria.

A ello hay que añadir que el diseño de nuevas medidas fiscales debe ser lo suficientemente riguroso y meditado para evitar que tenga que verse sometido a continuas revisiones o modificaciones. Y ello es así porque desde las moderadas competencias de la Comunidad Autónoma en esta materia, hay que reivindicar un cierto grado de estabilidad en el sistema tributario, puesto que en un momento tan delicado como el actual cualquier decisión equivocada puede tener un coste elevado.

La finalidad de esta norma que se propone, entre otras, es contribuir a reactivar la actividad económica introduciendo diversas modificaciones en la normativa tributaria de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que se concretan en el establecimiento de beneficios fiscales favorecedoras de la inversión para la adquisición de viviendas o para su arrendamiento.

El Tribunal Constitucional, en cuanto a la regulación de materias de naturaleza tributaria a través de la figura del Decreto-ley, ha recordado en el fundamento jurídico 6 de su Sentencia 14/2020, de 28 de enero, que este instrumento normativo no está vedado para cualquier modificación que afecte a normas tributarias, sino solamente aquellas que, por su entidad cualitativa o cuantitativa, altere[n] sensiblemente la posición del obligado a contribuir según su capacidad económica en el conjunto del sistema tributario, para lo cual "es preciso tener en cuenta, en cada caso, en qué tributo concreto incide el decreto-ley -constatando su naturaleza, estructura y la función que cumple dentro del conjunto del sistema tributario, así como el grado o medida en que interviene el principio de capacidad económica-, qué elementos del mismo -esenciales o no- resultan alterados por este excepcional modo de producción normativa y, en fin, cuál es la naturaleza y alcance de la concreta regulación de que se trate (STC 73/2017, citada por los recurrentes, FJ 2)".

En este sentido, añade el Tribunal Constitucional que [en las sentencias dictadas hasta la fecha, este Tribunal ha considerado vedadas las modificaciones sustanciales del impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF), por tratarse de "uno de los pilares estructurales de nuestro sistema tributario [SSTC 182/1997, de 28 de octubre, FJ 9; 189/2005, de 7 de julio, FJ 8, y 19/2012, de 15 de febrero, FJ 3.d), entre otras]. La STC 73/2017, FFJJ 3 y 4, ha extendido esta doctrina, además de al IRPF, al impuesto sobre sociedades y al impuesto sobre la renta de no residentes como "apéndice" o "complemento" de los anteriores. En cambio, hemos declarado que no conculca los límites del artículo 86.1 CE la modificación por real decreto-ley del tipo de gravamen de impuestos especiales sobre el consumo, puesto que estos impuestos, "lejos de configurarse [cada uno de ellos] como un tributo global sobre la renta o sobre el consumo, grava una específica manifestación de capacidad económica", de modo que esa modificación parcial "no ha provocado un cambio sustancial de la posición de los ciudadanos en el conjunto del sistema tributario" (STC 137/2003, de 3 de julio, FJ 7, para el impuesto sobre determinados medios de transporte, y STC 108/2004, de 30 de junio, FJ 8, para el impuesto especial sobre el alcohol y bebidas derivadas). De la misma manera, hemos considerado que tampoco vulnera los límites del artículo 86.1 CE la reducción de la base imponible para determinadas adquisiciones gravadas por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, que "a diferencia del impuesto sobre la renta de las personas físicas, no se configura como un tributo global sobre la renta o sobre el consumo, sino que se limita a gravar una manifestación concreta de capacidad económica", al no poderse afirmar que "repercute sensiblemente en el criterio de reparto de la carga tributaria entre los contribuyentes" (STC 189/2005, de 7 de julio, FJ 8)".

En definitiva, el contenido dispositivo del Decreto-ley no vulnera los límites materiales vedados a la legislación de urgencia en el artículo 33 del Estatuto de Autonomía, al no afectar a leyes de presupuestos de la Comunidad Autónoma, de las instituciones autonómicas o que requieran una mayoría cualificada. Asimismo, tampoco se contiene en el mismo regulación esencial de los derechos establecidos en el propio Estatuto de Autonomía, toda vez que las modificaciones normativas no supone introducir una prestación patrimonial nueva, ni agravar la ya existente, y menos aún alterar la configuración general de los tributos afectados, tal como se ha señalado por la doctrina.

Tampoco afecta a materias sobre las que no pueda intervenir la legislación de urgencia ni contienen los supuestos excluidos de la delegación legislativa en el Estatuto autonómico.

Las medidas tributarias que se aprueban a través del presente Decreto-ley tienen una clara vocación de mejorar el acceso a la vivienda, tanto en compra como en alquiler, que conllevarían indirectamente a un aumento de los actos de consumo con incidencia positiva en la economía.

En virtud de la consolidada jurisprudencia del Tribunal Constitucional (por todas Sentencia 14/2020, de 28 de enero de 2020, FJ 2) es exigible que el Gobierno haga una definición explícita y razonada de la situación concurrente, y segundo, que exista además una "conexión de sentido entre la situación definida y las medidas que en el decreto-ley se adopten".

Existe plena homogeneidad entre las situaciones descritas en el preámbulo y el contenido de la parte dispositiva; es decir, existe conexión de sentido entre la situación definida y las medidas que en el Decreto-ley se adoptan.

El Decreto-ley constituye, por tanto, el instrumento constitucional y estatutariamente previsto a estos efectos, siempre que el fin que justifica la legislación de urgencia sea, tal y como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional (sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F. 5; 11/2002, de 17 de enero, F. 4, 137/2003, de 3 de julio, F. 3 y 189/2005, de 7 julio, F. 3), subvenir a una situación concreta que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el establecido por la vía normal o por el procedimiento abreviado o de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

Todos los motivos expuestos justifican amplia y razonadamente la extraordinaria y urgente necesidad de que por parte de la Junta de Extremadura se apruebe, conforme a lo dispuesto en el Estatuto de Autonomía de Extremadura un Decreto-ley como el que nos ocupa.

V

Este Decreto-ley es coherente con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y con los principios de necesidad y eficacia. El decreto-ley es acorde al principio de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados, e igualmente se ajusta al principio de seguridad jurídica.

En cuanto al principio de transparencia, no se ha realizado el trámite de consulta pública, ni el trámite de audiencia e información pública, pues el instrumento normativo elegido, por su urgencia, no permite realizar los trámites indicados, sin perjuicio de que se haga antes de su sometimiento a la Asamblea. Por último, el principio de eficiencia, queda garantizado porque no implica un aumento de las cargas administrativas y de hacerlo, éstas son imprescindibles y en ningún caso innecesarias.

Este Decreto-ley se integra en los preceptos de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres; así como en la Ley 8/2011, de 23 de marzo, de igualdad entre mujeres y hombres y contra la violencia de género en Extremadura. Hace especial incidencia de la ley autonómica en los artículos 3 de principios generales, 21 de transversalidad de género, 22 de desarrollo del principio de interseccionalidad, 27 de lenguaje e imagen no sexista, 28 de estadísticas e investigaciones con perspectiva de género y 31 de ayudas y subvenciones. Asimismo, cumple con lo dispuesto en el artículo 7.12 del Estatuto de Autonomía de Extremadura sobre la igualdad de la mujer en todos los ámbitos de la vida pública, familiar, social, laboral, económica y cultural.

En virtud de todo ello, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 33 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, a propuesta de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día 22 de octubre de 2024.

DISPONGO:

CAPÍTULO I

### **Medidas fiscales para impulsar el acceso a la vivienda**

**Artículo 1. Modificación del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril.**

El texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, queda modificado como sigue:

Uno. Se introducen dos nuevos artículos 9.bis y 9.ter, dentro del capítulo I Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con el siguiente tenor literal:

Artículo 9.bis. Deducción autonómica para arrendadores de viviendas vacías.

1. Los propietarios o usufructuarios que arrienden viviendas que hayan estado en desuso, podrán aplicar una deducción en la cuota íntegra autonómica del 30 % del rendimiento neto reducido obtenido por dichos arrendamientos, con un máximo de 1200 euros por contribuyente, siempre que concurran los siguientes requisitos:

- a) Que la vivienda arrendada esté situada en Extremadura.
- b) Que haya estado vacía y en desuso durante al menos un año antes de la formalización del contrato y se destine a ser la vivienda habitual del arrendatario.

A estos efectos se entenderá que la vivienda ha estado vacía y en desuso cuando haya generado imputaciones de renta inmobiliaria en los términos establecidos en el artículo 85 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la

Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

El concepto de vivienda habitual se ajustará a lo previsto en la disposición adicional vigesimotercera de la citada Ley 35/2006, de 28 de noviembre.

c) Que la duración del contrato de arrendamiento sea igual o superior a tres años.

d) Que no se tenga la propiedad o el usufructo sobre más de tres viviendas, cualquiera que sea el porcentaje de titularidad.

e) Que declaren en el impuesto sobre la renta de las personas físicas el rendimiento derivado del arrendamiento como rendimientos del capital inmobiliario.

2. Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento siendo la deducción aplicable mientras éstos se sigan cumpliendo.

3. En caso de incumplimiento de los requisitos establecidos, el contribuyente deberá incluir en la declaración correspondiente al ejercicio en el que se produjo el incumplimiento la parte del impuesto que se dejó de pagar como consecuencia de la deducción practicada junto con los correspondientes intereses de demora.

4. El importe de la deducción se calculará sobre los rendimientos netos reducidos obtenidos por el arrendamiento y declarados por el contribuyente en su autoliquidación no siendo aplicable si se iniciara un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que tuviera por objeto la comprobación de los rendimientos de capital inmobiliario o de la deducción que terminara con su regularización.

5. En el caso de que varios contribuyentes tengan derecho a la deducción sobre una misma vivienda y para un mismo período impositivo, su importe se prorrateará según el porcentaje de titularidad.

Artículo 9.ter. Deducción autonómica por inversiones en la rehabilitación de viviendas en zonas rurales para ser destinadas a su alquiler.

1. Los contribuyentes podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica el 15 % de las cantidades que durante el período impositivo hayan sido invertidas en actuaciones de rehabilitación de viviendas para ser destinadas a su alquiler, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que no se dediquen a la promoción inmobiliaria ni al arrendamiento de viviendas en los términos del artículo 27 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, siendo la rehabilitación o el alquiler objeto de su actividad.

b) Que la vivienda esté situada en alguno de los municipios y entidades locales menores en los que la población de derecho a 31 de diciembre del ejercicio del devengo sea inferior a 3.000 habitantes, así como en núcleos de población diferenciados que formen parte del Censo que se apruebe por la Comunidad Autónoma de Extremadura a efectos de beneficios fiscales.

c) Que el inmueble sea destinado a ser la vivienda habitual del arrendatario.

d) Que durante los cinco años siguientes a la realización de las actuaciones de rehabilitación la vivienda se encuentre arrendada a personas distintas del cónyuge, ascendientes, descendientes o familiares hasta el tercer grado de parentesco del propietario de la vivienda, sin perjuicio de lo previsto en la letra siguiente.

Tendrán la consideración de obras de rehabilitación las que se ajusten a lo establecido en el artículo 20.Uno.22º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

e) Si durante los cinco años previstos en la letra anterior se produjeran períodos en los que la vivienda no estuviera efectivamente arrendada por causas no imputables al arrendador, pero se encuentre ofertada para el alquiler, la deducción prevista en este artículo se calculará de forma proporcional al número de días del período impositivo en el que se cumplan los requisitos señalados anteriormente.

2. La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos realizados por el arrendador y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de Medidas de Reforma Económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

La base máxima total de la deducción será de 180.000 euros, o el importe de la rehabilitación de la vivienda que da origen a la deducción si este fuera menor. La base máxima aplicable en cada ejercicio será de 9.040 euros.

En el caso de que se hubiera reconocido el derecho a percibir alguna subvención o ayuda pública relacionada con la rehabilitación, el importe de la ayuda no formará parte de la base de deducción.

3. El incumplimiento de los requisitos establecidos conlleva la pérdida del beneficio fiscal, y el contribuyente deberá incluir en la declaración del impuesto correspondiente al ejercicio en el que se produjo el incumplimiento la parte del impuesto que se dejó de pagar como consecuencia de la deducción practicada junto con los correspondientes intereses de demora.

4. Cuando dos o más contribuyentes tengan derecho a la aplicación de esta deducción respecto a una misma vivienda y para un mismo período impositivo, su importe se prorrateará entre ellos según el porcentaje de titularidad .

Dos. Se modifican los artículos 40 y 41 y se introduce un nuevo el artículo 40.bis, dentro de la sección 1ª, del capítulo IV relativo al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con el siguiente tenor literal:

Artículo 40. Tipo de gravamen reducido en las adquisiciones de viviendas habituales que no tengan la consideración de viviendas de protección oficial de precio máximo legal.

1. Se aplicará el tipo reducido del 7 % a las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:

a) Que el valor de la vivienda no supere los 180.000 euros.

b) Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del adquirente no sea superior a 28.000 euros en tributación individual o a 45.000 euros en caso de tributación conjunta.

Se considerará que cumplen este requisito aquellas personas que, aunque no estén obligadas a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sus ingresos netos no superen los límites señalados en el apartado anterior.

2. El valor de la vivienda será el que resulte de la aplicación de las reglas para la determinación de la base imponible establecidas en el artículo 10.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Artículo 40.bis. Tipo de gravamen reducido en las adquisiciones de viviendas habituales que no tengan la consideración de viviendas de protección oficial de precio máximo legal por contribuyentes que tengan menos de 36 años.

Se aplicará un tipo reducido del 6% a las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo siempre que este tenga menos de 36 años en la fecha de devengo y se cumplan los mismos requisitos establecidos en el artículo anterior.

Artículo 41. Bonificación autonómica en la adquisición de vivienda habitual por determinados colectivos.

1. Se establece una bonificación del 20% de la cuota para la adquisición de vivienda habitual a que se refieren los artículos 40 y 40.bis siempre que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el contribuyente tenga en la fecha del devengo del impuesto menos de 36 años cumplidos.

b) Que el contribuyente forme parte de una familia que en el momento del devengo tenga la consideración legal de numerosa o sea ascendiente separado legalmente o de hecho, o sin vínculo matrimonial, con dos hijos sin derecho a percibir anualidades por alimentos y por los que tenga derecho a la totalidad del mínimo por descendientes, previsto en el artículo 58 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

c) Que el contribuyente, en el momento del devengo, tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 65 %, o acredite necesitar ayuda de terceros para desplazarse, o tenga reconocida movilidad reducida, o esté judicialmente incapacitado o se haya establecido la curatela representativa del contribuyente.

2. En los supuestos de las letras a) y c) del apartado anterior, si la adquisición se realiza por dos personas casadas o por una pareja de hecho inscrita en el Registro a que se refiere al apartado 3 del artículo 4 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el requisito de la edad o el de discapacidad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges, si no están separados legalmente o de hecho, o un miembro de la pareja de hecho .

## CAPÍTULO II

### Censo de núcleos de población diferenciados

#### Artículo 2. Creación, modificación y actualización del Censo.

1. A efectos de reconocimiento del beneficio fiscal establecido en el apartado Uno del artículo 1 de este Decreto-ley, se crea el Censo de núcleos de población que no son municipios ni entidades locales menores y que pertenecen a un municipio de más de 3.000 habitantes y sus diseminados, que se incluye como anexo.

2. El Censo podrá ser objeto de modificación y actualización por resolución de la Consejería competente en materia de reto demográfico teniendo en cuenta los criterios indicados en el presente Decreto-ley.

3. A los efectos de este Censo, se considera núcleo de población a un conjunto de, al menos, diez edificaciones que están formando calles, plazas y otras vías urbanas. Por excepción, el número de edificaciones podrá ser inferior a 10, siempre que la población que habita las mismas supere los 50 habitantes. Para la formación del Censo no se tienen en cuenta los núcleos identificados con categorías de suelos y tipologías netamente urbanísticas, como parcelaciones y segundas residencias. También se ha descartado el poblamiento diseminado.

4. La equiparación a estos efectos entre municipios, entidades locales menores y núcleos de población diferenciados incluidos en el Censo implica que para la aplicación de este incentivo sean exigidas las mismas condiciones legalmente previstas.

#### Disposición final primera. Habilitaciones.

1. Se habilita al Consejo de Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo del presente Decreto-ley.

2. Se habilita a la persona titular de la Consejería competente en materia de hacienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución del presente Decreto-ley, sin perjuicio de las facultades que se atribuyen en el apartado 2 del artículo 2 a la Consejería competente en materia de reto demográfico.

**Disposición final segunda. Entrada en vigor.**

El presente Decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, si bien el apartado uno del artículo 1 surtirá efectos desde el 1 de enero de 2024.

Mérida, 22 de octubre de 2024.

La Presidenta de la Junta de Extremadura,  
MARÍA GUARDIOLA MARTÍN

La Consejera de Hacienda y Administración Pública,  
ELENA MANZANO SILVA

**ANEXO**

**CENSO DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN QUE NO SON MUNICIPIOS NI ENTIDADES LOCALES MENORES Y QUE PERTENECEN A MUNICIPIOS DE MÁS DE 3.000 HABITANTES Y SUS DISEMINADOS.**

Provincia	Municipio	Unidad Poblacional	CodINE	Municipio
10	037	000200 ESTACIÓN DE ARROYO-MALPARTIDA	10037	CÁCERES
10	037	000300 RINCÓN DE BALLESTEROS	10037	CÁCERES
10	067	000200 PUEBLA DE ARGEME	10067	CORIA
10	067	000300 RINCÓN DEL OBISPO	10067	CORIA
10	116	000100 BAZAGONA (LA)	10116	MALPARTIDADE PLASENCIA
10	116	000400 PALAZUELO-EMPALME	10116	MALPARTIDADE PLASENCIA
10	121	000100 ALONSO DE OJEDA	10121	MIAJADAS
10	121	000200 CASAR DE MIAJADAS	10121	MIAJADAS
10	180	000100 BARQUILLA (LA)	10180	TALAYUELA
10	180	000200 BARQUILLA DE PINARES	10180	TALAYUELA
10	180	000900 SANTA MARÍA DE LAS LOMAS	10180	TALAYUELA
10	195	000100 BELÉN	10195	TRUJILLO
10	195	000200 HUERTAS DE LA MAGDALENA	10195	TRUJILLO
10	195	000300 PAGO DE SAN CLEMENTE	10195	TRUJILLO
10	203	000100 ALCORNEO	10203	VALENCIA DEALCÁNTARA
10	203	000200 ACEÑA DE LA BORREGA (LA)	10203	VALENCIA DEALCÁNTARA
10	203	000300 CASIÑAS (LAS)	10203	VALENCIA DEALCÁNTARA
10	203	000301 CASIÑAS ALTAS (LAS)	10203	VALENCIA DE ALCÁNTARA
10	203	000302 CASIÑAS BAJAS (LAS)	10203	VALENCIA DEALCÁNTARA
10	203	000303 MOLINOS (LOS)	10203	VALENCIA DEALCÁNTARA
10	203	000400 ESTACIÓN FERROCARRIL	10203	VALENCIA DEALCÁNTARA
10	203	000500 FONTAÑERA (LA)	10203	VALENCIA DEALCÁNTARA
10	203	000600 HUERTAS DE CANSÁ (LAS)	10203	VALENCIA DE ALCÁNTARA
10	203	000602 ARROYOS DE ABAJO	10203	VALENCIA DEALCÁNTARA
10	203	000700 JOLA	10203	VALENCIA DE ALCÁNTARA
10	203	000800 LANCHUELAS (LAS)	10203	VALENCIA DEALCÁNTARA
10	203	000900 PINO (EL)	10203	VALENCIA DE ALCÁNTARA
10	203	001000 SAN PEDRO DE LOS MAJARRETES	10203	VALENCIA DE ALCÁNTARA
06	014	000200 CARDENCHOSA (LA)	06014	AZUAGA

06	015	000200 ALCAZABA	06015	BADAJOS
06	015	000300 ALVARADO	06015	BADAJOS
06	015	000500 BALBOA	06015	BADAJOS
06	015	001000 GÉVORA	06015	BADAJOS
06	015	001200 NOVELDA DEL GUADIANA	06015	BADAJOS
06	015	001400 SAGRAJAS	06015	BADAJOS
06	015	001600 VALDEBÓTOA	06015	BADAJOS
06	015	001800 VILLAFRANCO DEL GUADIANA	06015	BADAJOS
06	023	000100 ALMORCHÓN	06023	CABEZA DEL BUEY
06	028	000200 GUARDA (LA)	06028	CAMPANARIO
06	044	000100 CONQUISTA DEL GUADIANA	06044	DON BENITO
06	063	000200 PELOCHE	06063	HERRERA DELDUQUE
06	070	000200 BAZANA (LA)	06070	JEREZ DE LOS CABALLEROS
06	070	000300 BROVALES	06070	JEREZ DE LOSCABALLEROS
06	070	000500 VALUENGO	06070	JEREZ DE LOSCABALLEROS
06	088	000200 LÁCARA	06088	MONTIJO
06	091	000200 OBANDO	06091	NAVALVILLARDE PELA
06	091	000300 VEGAS ALTAS	06091	NAVALVILLARDE PELA
06	095	000200 SAN BENITO DE LACONTIENDA	06095	OLIVENZA
06	095	000300 SAN FRANCISCO DE OLIVENZA	06095	OLIVENZA
06	095	000400 SAN JORGE DE ALOR	06095	OLIVENZA
06	095	000500 SAN RAFAEL DE OLIVENZA	06095	OLIVENZA
06	095	000600 SANTO DOMINGO	06095	OLIVENZA
06	095	000700 VILLARREAL	06095	OLIVENZA
06	153	000100 CASAS DEL CASTILLO DE LA ENCOMIENDA	06153	VILLANUEVA DE LA SERENA
06	160	000100 SAN CRISTÓBAL DE ZALAMEA/DOCENARIO	06160	ZALAMEA DE LA SERENA

**Nota:** Este texto carece de valor jurídico. Para consultar la versión oficial y auténtica puede acceder al fichero PDF del DOE.

[Subir](#) ^