Vivienda Navarra
Etxebizitza Nafarroa

ZMT TMZ

PREGUNTAS Y RESPUESTAS SOBRE LA DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO TENSIONADO EN NAVARRA

ÍNDICE

Generales

1. ¿Qué es una Zona de Mercado Tensionado?
2. ¿Cuáles son los criterios para que un municipio sea declarado Zona de Mercado Tensionado?
3. ¿Qué localidades han sido declaradas Zona de Mercado Tensionado en Navarra?
4. ¿Qué duración tiene la declaración de Zona de Mercado Tensionado?
5. ¿Qué medidas se han establecido con la declaración de Zona de Mercado Tensionado?

Duración y prórrogas

6. ¿Qué duración mínima tienen que tener los contratos de alquiler?
7. ¿Cuántos años se puede ampliar el contrato en zonas declaradas Zona de Mercado Tensionado?
8. ¿Qué duración tienen que tener los alquileres de larga duración?

Límite de precios

9. ¿Cuál es el precio máximo de alquiler en Zona de Mercado Tensionado?
10. ¿Cuál es el precio máximo de alquiler de viviendas protegidas que estén en Zona de Mercado Tensionado?
11. ¿Cuál es el precio máximo de alquiler de viviendas de obra nueva (menos de 5 años de antigüedad)?
12. ¿Qué es el índice de referencia de precios de alquiler?
13. ¿Cómo influyen en el precio de la renta las reformas realizadas a una vivienda?
14. ¿Cómo se puede actualizar el importe de la renta? ¿IPC o IRAV?
15. Si tengo un piso alquilado a un precio inferior por ayudar a un familiar, cuando lo vuelva a alquilar, ¿qué renta le podré poner?
16. ¿Hay alguna forma de que la persona arrendataria sepa si el precio de la renta es el correcto?
17. ¿Se pueden repercutir gastos adicionales a la persona arrendataria?
18. Si una vivienda ha sido reformada para ponerla en alquiler, ¿qué renta se puede establecer?

Personas gran tenedoras de vivienda

19. ¿Qué es una persona gran tenedora de vivienda?
20. ¿Cuáles son los criterios para considerar a una persona gran tenedora de vivienda?

21. ¿Cuáles son las obligaciones específicas para las personas grandes tenedoras de vivienda en Zona de Mercado Tensionado?
22. ¿Se considera persona gran tenedora a quien posee varias viviendas si su cuota de participación en cada una es solo del 50%?
23. ¿Se considera gran tenedora a una persona que posee 5 viviendas situadas en otras comunidades autónomas, aunque también sean Zona de Mercado Tensionado?
24. ¿El registro de personas consideradas grandes tenedoras de vivienda es solo para personas físicas?
25. ¿Las entidades grandes tenedoras de vivienda protegida están obligadas a hacer el trámite de inscripción en el registro o se hace de oficio?
26. ¿Cómo puedo saber si el piso que quiero alquilar pertenece a una persona gran tenedora?

Tipos de contratos y viviendas

27. ¿Qué alquileres están incluidos?
28. ¿La declaración de Zona de Mercado Tensionado afecta al alquiler de viviendas de obra nueva (menos de 5 años)?
29. ¿La declaración de Zona de Mercado Tensionado afecta sólo a los alquileres libres o también a la compraventa de viviendas libres?
30. ¿Las limitaciones de precio en Zona de Mercado Tensionado afectan al precio de los contratos de temporada o que no sean de vivienda habitual?
31. ¿Los contratos temporales o por habitaciones se ven afectados por la declaración de Zona de Mercado Tensionado?
32. ¿Se pueden repetir contratos temporales entre las mismas partes?

Medidas tributarias

33. ¿Hay alguna medida fiscal hay por el alquiler de viviendas en una localidad declarada como Zona de Mercado Tensionado?
34. Las exenciones fiscales previstas, ¿se aplican a todos los alquileres, sean nuevos o estén en vigor, o sólo a los que se formalicen después de la declaración de Zonas de Mercado Tensionado?
35. Si tengo un piso alquilado en Navarra, pero hago la declaración de la renta fuera de Navarra, ¿puedo acogerme a las exenciones fiscales aprobadas por el Gobierno de Navarra?

Depósito de fianzas de los contratos de arrendamiento

36. ¿Dónde hay que depositar las fianzas de los contratos de arrendamientos?
37. ¿El depósito de las fianzas será con efecto retroactivo?

Varios

38. ¿Se puede alquilar por separado vivienda y anejos?
39. ¿Qué se consideran vistas especiales?

40. Si un local de planta baja se ha convertido en vivienda (con su cédula de habitabilidad), ¿se considera vivienda de obra nueva de 5 años a pesar de estar en un edificio de más de 5 años de antigüedad?
41. Si una vivienda que en su momento fue alquilada, se vende, ¿a qué precio se puede alquilar?

GENERALES

1. ¿Qué es una Zona de Mercado Tensionado?

Una Zona de Mercado Tensionado (ZMT) es un área donde el acceso a la vivienda es especialmente difícil y donde los precios de alquiler o compra son muy altos en comparación con los ingresos de la población local.

2. ¿Cuáles son los criterios para que un municipio sea declarado Zona de Mercado Tensionado?

Las administraciones competentes en materia de vivienda pueden declarar zonas de mercado residencial tensionado cuando exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.

Para declarar una zona como tensionada, debe cumplirse al menos una de estas condiciones:

- El coste medio de la hipoteca o alquiler, junto a los gastos vinculados a la vivienda, supera el 30% de los ingresos medios de los hogares.
- El precio del alquiler o compra ha subido en los últimos cinco años más de 3 puntos por encima del IPC.

3. ¿Qué localidades han sido declaradas Zona de Mercado Tensionado en Navarra?

Pamplona / Iruña, Tudela, Valle de Egüés / Eguesibar, Burlada / Burlata, Barañáin Barañain, Zizur Mayor / Zizur Nagusia, Estella-Lizarra, Aranguren, Berriozar, Tafalla, Ansoáin / Antsoain, Villava / Atarrabia, Corella, Noáin-Valle de Elorz / Noain (Elortzibar), Cintruénigo, Baztan, Altsasu / Alsasua, Huarte / Uharte, Berrioplano / Berriobeiti, San Adrián y Peralta / Azkoien.

4. ¿Qué duración tiene la declaración de Zona de Mercado Tensionado?

La declaración de una localidad como Zona de Mercado Tensionado tiene una duración de tres años, con la posibilidad de extenderse anualmente.

La Zona de Mercado Tensionado en Navarra entró en vigor el 30 de julio de 2025.

5. ¿Qué medidas establece la declaración de Zona de Mercado Tensionado?

La declaración de Zona de Mercado Tensionado establece las siguientes medidas:

- Limitación del precio del alquiler habitual de vivienda.
- Ampliación de las prórrogas del contrato de alquiler.
- Implantación de un Plan General de Medidas.

DURACIÓN Y PRÓRROGAS

6. ¿Qué duración tienen que tener los contratos de alquiler?

La duración de los contratos de alquiler de vivienda habitual se pacta libremente, pero con un mínimo legal de 5 años si el propietario es persona física, o 7 años si es persona jurídica. Si se pacta un plazo inferior, el contrato se prorroga automáticamente hasta cumplir esos años.

Transcurridos esos primeros años, si ninguna de las partes notifica su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará por plazos anuales hasta un máximo de tres años más.

Además, la persona arrendataria podrá solicitar una prórroga por un periodo máximo de un año, cuando se acredite una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales. Esta solicitud deberá aceptarse obligatoriamente cuando la persona arrendadora sea una gran tenedora de vivienda.

7. ¿Cuántos años se puede ampliar el contrato en zonas declaradas Zona de Mercado Tensionado?

En viviendas ubicadas en Zona de Mercado Tensionado, una vez finalice el periodo de prórroga obligatoria (5 años para personas físicas o 7 años para personas jurídicas) y/o el periodo de prórroga tácita (3 años), la persona arrendataria podrá solicitar una prórroga de **tres años más** con las mismas condiciones establecidas en el contrato anterior, más **un año adicional** si se encuentra en situación de vulnerabilidad.

8. ¿Qué duración tienen que tener los alquileres de larga duración?

Un contrato de arrendamiento se considera de larga duración cuando se ha formalizado para 10 años o más, o se establezca un derecho de prórroga, sin excepciones, a favor del inquilino por diez años o más.

LÍMITE DE PRECIOS

9. ¿Cuál es el precio máximo de alquiler en Zona de Mercado Tensionado?

El precio máximo de alquiler en una localidad declarada como Zona de Mercado Tensionado tiene que respetar los siguientes límites:

Cuando la persona arrendadora NO es gran tenedora de vivienda:

1. En los **nuevos contratos** en zona tensionada (viviendas que no hayan tenido contrato vigente en los últimos 5 años) la renta no puede superar el límite que establece el Índice de Precios del Sistema de Referencia de Precios de Alquiler.

2. Si la vivienda ha estado **alquilada en los últimos 5 años**, la renta del nuevo contrato no puede superar la última renta pactada.

   Esta renta se puede incrementar en los siguientes supuestos:
   - Se puede actualizar anualmente en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato aplicando el índice de actualización pactado en el contrato (en los términos fijados en el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).
   - Sobre la actualización anterior, se permite aplicar un aumento de hasta el 10% en determinados supuestos que tienen el objetivo de fomentar las actuaciones de rehabilitación, mejora energética y accesibilidad, y la formalización de contratos de arrendamiento de larga duración (de diez años o más).

   No se podrán fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión a la persona arrendataria de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Cuando la persona arrendadora es gran tenedora de vivienda, se aplica la renta más baja: el índice de precios de referencia o la última renta pactada, actualizada en su caso.

Esta información se resume en el siguiente cuadro:

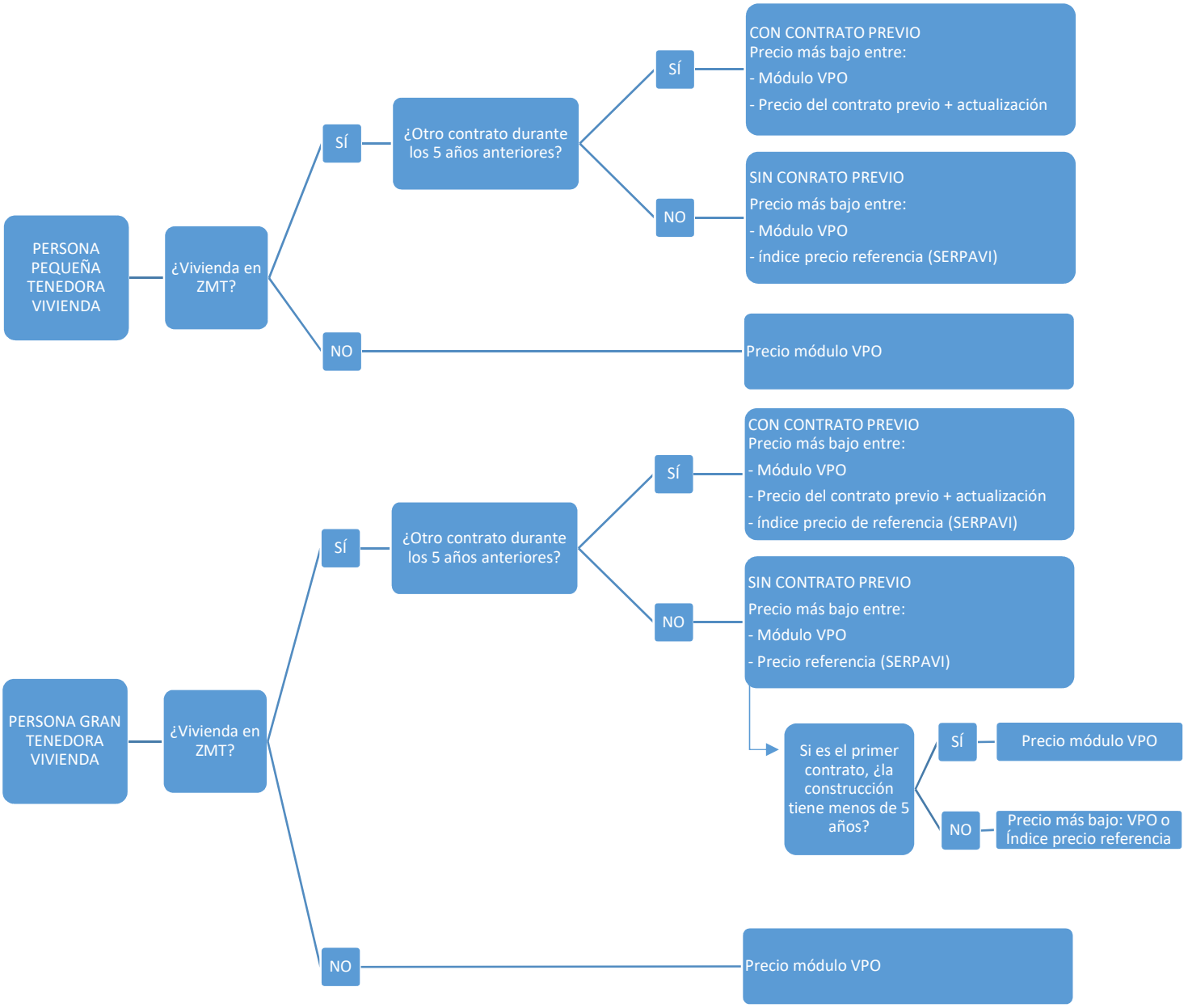
Tipo de propietario	Vivienda arrendada o no anteriormente	Cálculo de la renta máxima
Pequeño tenedor de vivienda	Vivienda arrendada en los últimos cinco años	Renta del último contrato vigente + actualización del último contrato.
		No pueden repercutirse cuotas o gastos si no se reflejaba en el contrato anterior.
		Excepcionalmente, se puede incrementar la renta un 10% cuando se den los supuestos de: Rehabilitación (últimos dos años) Mejora energética 30% energía primaria (últimos dos años) Mejora accesibilidad (últimos dos años) Contratos o prórrogas de diez o más años.
	Vivienda arrendada por primera vez	Renta establecida de acuerdo al sistema de índice de referencia de precios de alquiler (si así se ha justificado en la declaración zona de mercado residencial tensionado).

Gran tenedor de vivienda	Vivienda arrendada en los últimos cinco años (se aplican ambos límites)	Renta del último contrato vigente + actualización del último contrato + incremento 10% (apartado anterior). No pueden repercutirse cuotas o gastos si no se reflejaba en el contrato anterior.
		Renta establecida de acuerdo al sistema de índice de referencia de precios de alquiler
	Vivienda arrendada por primera vez	Renta establecida de acuerdo al sistema de índice de referencia de precios de alquiler (si así se ha justificado en la declaración zona de mercado residencial tensionado).

10. ¿Cuál es el precio máximo de alquiler de viviendas protegidas, sometidas a limitación de precios, que estén en Zona de Mercado Tensionado?

En Zona de Mercado Tensionado se tiene que aplicar el precio más bajo entre el límite del precio del módulo de vivienda protegida o los límites para Zona de Mercado Tensionado.

Se explica en el siguiente esquema:


PERSONA PEQUEÑA TENEDORA VIVIENDA
¿Vivienda en ZMT?
SÍ
¿Otro contrato durante los 5 años anteriores?
SÍ
CON CONTRATO PREVIO
Precio más bajo entre:
- Módulo VPO
- Precio del contrato previo + actualización
NO
SIN CONRATO PREVIO
Precio más bajo entre:
- Módulo VPO
- índice precio referencia (SERPAVI)
NO
Precio módulo VPO
PERSONA GRAN TENEDORA VIVIENDA
¿Vivienda en ZMT?
SÍ
¿Otro contrato durante los 5 años anteriores?
SÍ
CON CONTRATO PREVIO
Precio más bajo entre:
- Módulo VPO
- Precio del contrato previo + actualización
- índice precio de referencia (SERPAVI)
NO
SIN CONTRATO PREVIO
Precio más bajo entre:
- Módulo VPO
- Precio referencia (SERPAVI)
Si es el primer contrato, ¿la construcción tiene menos de 5 años?
SÍ
Precio módulo VPO
NO
Precio más bajo: VPO o Índice precio referencia
NO
Precio módulo VPO

Cuando la vivienda deje de estar sometida a dicha limitación de precios pasaría a estar sujeta, en ese momento, a las medidas contempladas en la declaración de Zona de Mercado Tensionado.

Se consideraría, entonces, que la vivienda se arrienda por primera vez en el mercado libre, por lo que quedaría sometido automáticamente al índice del MIVAU.

11. ¿Cuál es el precio máximo de alquiler de viviendas de obra nueva (menos de 5 años de antigüedad)?

La renta para pisos de obra nueva es libre.

12. ¿Qué es el índice de referencia de precios de alquiler?

El Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda establece una estimación de la renta de una vivienda, en función de la ubicación y sus características. Se puede consultar en la web del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (https://serpavi.mivau.gob.es/).

El índice de referencia de precios de alquiler facilitado por el sistema estatal de precios de alquiler se aplica a viviendas situadas en edificios de tipología residencial colectiva de más de cinco años de antigüedad y cuya superficie construida no sea inferior a 30m2 ni superior a 150m2; en caso de contratos de arrendamiento de vivienda habitual y permanente, y en municipios incluidos en Zona de Mercado Tensionado. En caso de que no haya, al menos, 10 muestras de alquiler en la zona, no ofrece precio de referencia y éste es libre.

No es de aplicación en caso de viviendas unifamiliares y en viviendas de más de 150 m2, por ejemplo.

13. ¿Cómo influyen en el precio de la renta las reformas realizadas a una vivienda?

Excepcionalmente, se puede incrementar la renta un 10% cuando se den los supuestos de:

- Rehabilitación (últimos dos años)
- Mejora energética 30% energía primaria (últimos dos años)
- Mejora de la accesibilidad (últimos dos años)

14. ¿Cómo se puede actualizar el importe de la renta? ¿IPC o IRAV?

En contratos firmados después del 26 de mayo de 2023, la actualización se realizará conforme al IRAV (Índice de Referencia para el Alquiler). En contratos anteriores se utilizará el IPC.

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ofrece una herramienta donde se puede consultar qué índice corresponde aplicar: https://www.mivau.gob.es/vivienda/calculadora-precio-alquiler

15. Si tengo un piso alquilado a un precio inferior por ayudar a un familiar, cuando lo vuelva a alquilar, ¿qué renta le podré poner?

Si ha existido un contrato vigente en los últimos 5 años, queda limitado por las condiciones del mismo, la ley no marca excepciones.

Cuando la persona arrendadora NO es gran tenedora de vivienda, la renta del nuevo contrato no podrá superar la última renta pactada.

Si la persona arrendadora es gran tenedora de vivienda tendrá que aplicar la renta más restrictiva de las siguientes:

- Índice de Precios del Sistema de Referencia de Precios de Alquiler. Se puede consultar en la web del Ministerio de vivienda y Agenda Urbana (https://serpavi.mivau.gob.es/) .
- Última renta pactada.

No se podrán fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión a la persona arrendataria de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

16. ¿Hay alguna forma de que la persona arrendataria sepa si el precio de la renta es el correcto?

Si la vivienda ha estado alquilada en los últimos 5 años, las personas propietarias o las entidades intermediarias deben indicar, antes de formalizar el contrato, el precio del último contrato de alquiler. Esta información también debe constar en el propio contrato.

Si no ha habido un contrato vigente en los últimos 5 años, el importe que se aplicará está establecido por el Índice de Precios del Sistema de Referencia de Precios de Alquiler. Se puede consultar en la web del Ministerio de vivienda y Agenda Urbana (https://serpavi.mivau.gob.es/).

Cuando la persona arrendadora es gran tenedora de vivienda, se aplica la medida más restrictiva: el índice de precios de referencia o la última renta pactada.

17. ¿Se pueden repercutir gastos adicionales a la persona arrendataria?

Como regla general, sí se pueden repercutir gastos adicionales a la persona arrendataria. En los mismos términos que se regula actualmente en el artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Sin embargo, en los alquileres limitados por la renta fijada en el contrato anterior sólo se pueden repercutir los gastos derivados del inmueble (comunidad, IBI, etc.) si ya lo hacía el contrato anterior. En caso contrario, será nulo el pacto que obliga a la persona arrendataria a asumir los gastos generales que no habían sido contemplados en el contrato de arrendamiento anterior.

18. Si una vivienda ha sido reformada para ponerla en alquiler, ¿qué renta se puede establecer?

Habrá que tener en cuenta si la rehabilitación es integral y si la vivienda resultante de las obras de rehabilitación tiene la condición de obra nueva, por lo que no entraría en los criterios de limitación de precios de alquiler. El precio será libre.

Si después de la rehabilitación la vivienda no tiene la condición de obra nueva, habrá que respetar los límites de precio para Zona de Mercado Tensionado y se podrá aplicar un 10% en los supuestos de:

- Rehabilitación (últimos dos años)
- Mejora energética 30% energía primaria (últimos dos años)
- Mejora de la accesibilidad (últimos dos años)

PERSONAS GRAN TENEDORAS DE VIVIENDA

19. ¿Qué es una persona gran tenedora de vivienda?

La Ley de Vivienda 12/2023 de 24 de mayo define a la persona gran tenedora como el titular de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados.

Además, en caso de propiedades ubicadas en la zona tensionada que abarca los 21 municipios declarados en Navarra, se considera gran tenedora a la persona propietaria de cinco o más viviendas.

No tendrán la consideración de grandes tenedoras de vivienda las administraciones públicas, empresas públicas y participadas de las mismas.

20. ¿Cuáles son los criterios para considerar a una persona gran tenedora de vivienda?

Para el cómputo de propiedades de una persona considerada gran tenedora de vivienda se establecen los siguientes criterios:

- Se computan todas las propiedades ubicadas en territorio nacional del Estado.
- En el caso de las propiedades ubicadas en Zona de Mercado Tensionado de Navarra, se considera gran tenedora de vivienda a la propietaria de 5 o más viviendas en estas localidades.
- Se computa la residencia habitual y permanente, entendiéndose como tal el inmueble urbano de uso residencial en la que conste empadronado.
- También hay que sumar las titularidades de derechos reales que conlleven por sí solas la facultad de uso y disfrute del inmueble, o la posibilidad de hacer actos de administración ordinaria sobre el mismo como, por ejemplo, el usufructo.

- En el caso de titularidades compartidas, se incluirán en el cómputo las propiedades de una parte alícuota igual o superior al 50%. En el caso de titularidades compartidas, para alcanzar el cómputo de los 1.500 metros cuadrados de uso residencial, se deberá hacer el cálculo teniendo en cuenta las partes alícuotas, incluyendo todas las fincas sobre las que tenga alguna cuota de participación.
- Se computan aquellas fincas identificadas en el Registro de la Propiedad, aunque físicamente estén divididas en varios departamentos, y siempre que sean susceptibles de ser destinadas, en todo o en parte, a un uso residencial. Así, en el caso de una finca registral que consista en un edificio compuesto de varias viviendas y/o locales, bastará con que exista una parte susceptible de ser destinada a vivienda para que se incluya en el cómputo, aunque en todo caso sólo contará como un único inmueble.
- No computan a efectos de esta definición las titularidades cedidas a la Bolsa de Alquiler de Navarra.

21. ¿Cuáles son las obligaciones específicas para las personas grandes tenedoras de vivienda en Zona de Mercado Tensionado?

En Zona de Mercado Tensionado, las personas grandes tenedoras tienen que cumplir medidas más estrictas en los precios y las prórrogas.

Cuando la persona arrendadora es gran tenedora de vivienda tiene que aplicar la medida más restrictiva para establecer la renta de alquiler: el índice de precios de referencia o la última renta pactada.

También tiene que aceptar la solicitud de prórroga de un año adicional para casos de vulnerabilidad social y económica.

Además, se considera persona gran tenedora de vivienda si se tienen 5 propiedades situadas en Zona de Mercado Tensionado (en lugar de 10).

22. ¿Se considera persona gran tenedora a quien posee varias viviendas si su cuota de participación en cada una es solo del 50%?

Sí, en el caso de titularidades compartidas, se incluirán en el cómputo las propiedades de una parte alícuota igual o superior al 50%.

Se considera gran tendedor o tenedora a la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

En el caso de propiedades ubicadas en Zona de Mercado Tensionado de Navarra, se considera gran tenedora de vivienda a la propietaria de cinco o más viviendas.

No tendrán la consideración de grandes tenedores de vivienda las Administraciones públicas, empresas públicas y participadas de las mismas.

23. ¿Se considera gran tenedora a una persona que posee 5 viviendas situadas en otras comunidades autónomas, aunque también sean Zona de Mercado Tensionado?

Si las viviendas están ubicadas en comunidades autónomas distintas a Navarra, no se considera gran tenedora.

Se considera gran tenedora a personas físicas y jurídicas que cumpla con alguna de las siguientes circunstancias:

- Ser titular de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial (excluyendo garajes y trasteros) o una superficie constituida de más de 1.500 metros cuadrados (ubicados en territorio nacional).
- En el caso de propiedades ubicas en Zona de Mercado Tensionado de Navarra se considera gran tenedora de vivienda la propietaria de 5 o más viviendas.

No tendrán la consideración de grandes tenedoras las administraciones públicas, empresas públicas y participadas de las mismas.

24. ¿El registro de personas consideradas grandes tenedoras de vivienda es solo para personas físicas?

El registro es obligatorio para las personas físicas y las jurídicas. Se puede realizar en el trámite habilitado en vivienda.navarra.es:

https://www.navarra.es/es/tramites/on/-/line/registro-de-personas-grandes-tenedoras-de-vivienda

25. ¿Las entidades grandes tenedoras de vivienda protegida están obligadas a hacer el trámite de inscripción en el registro o se hace de oficio?

Sí, están obligadas a inscribirse en el Registro de personas consideradas grandes tenedoras de vivienda y no se hace de oficio.

https://www.navarra.es/es/tramites/on/-/line/registro-de-personas-grandes-tenedoras-de-vivienda

26. ¿Cómo puedo saber si el piso que quiero alquilar pertenece a una persona gran tenedora?

La ley no contempla ningún mecanismo para consultar esta información, pero puede consultarse en el Registro de la Propiedad, registro público donde se inscriben los actos que afectan a la propiedad o a los derechos reales sobre bienes inmuebles.

TIPOS DE CONTRATOS Y VIVIENDAS

27. ¿Qué alquileres están incluidos?

Las limitaciones en Zona de Mercado Tensionado afectan al arrendamiento de vivienda habitual con las siguientes características:

- Edificio de tipología residencial colectiva de más de cinco años de antigüedad. Por lo tanto, no se aplica a viviendas unifamiliares ni a edificios de nueva construcción.
- Superficie construida entre 30m^2 y 150 m^2.

La vivienda habitual se alquila para satisfacer la necesidad permanente de vivienda del inquilino, a diferencia del alquiler de temporada o turístico, que están vinculados a una actividad limitada en el tiempo (un tratamiento médico, turismo, estancia por estudios o por situaciones temporales de trabajo).

28. ¿La declaración de Zona de Mercado Tensionado afecta al alquiler de viviendas de obra nueva (menos de 5 años)?

Depende, si es el primer contrato, el índice del MIVAU no indicará importes de referencia, por lo que el precio es libre, en el caso de haber estado alquilado en algún momento desde la construcción, estará limitado por dicho contrato previo. Respecto al resto de las obligaciones les afecta en todo caso.

29. ¿La declaración de Zona de Mercado Tensionado afecta sólo a los alquileres libres o también a la compraventa de viviendas libres?

La declaración de Zona de Mercado Tensionado afecta a las condiciones del alquiler, no a la compraventa.

30. ¿Las limitaciones de precio en Zona de Mercado Tensionado afectan al precio de los contratos de temporada o que no sean de vivienda habitual?

No, las limitaciones en Zona de Mercado Tensionado no afectan al precio de los contratos de temporada.

31. ¿Los contratos por habitaciones se ven afectados por la declaración de Zona de Mercado Tensionado?

No, las limitaciones en Zona de Mercado Tensionado no afectan al precio de los contratos de por habitaciones.

32. ¿Se pueden repetir contratos temporales entre las mismas partes?

Un contrato temporal está vinculados a una finalidad por lo que están limitados por la duración de la misma, puede tener la duración que se desee por ambas partes, pero en caso de contratos seguidos con la misma persona hay que tener muy claras las razones para ello, pues podría interpretarse como fraude de ley y provocar una inspección.

MEDIDAS TRIBUTARIAS

33. ¿Hay alguna medida fiscal hay por el alquiler de viviendas en una localidad declarada como Zona de Mercado Tensionado?

Con la finalidad de incentivar el arrendamiento permanente o habitual de vivienda, frente a otro tipo de alquileres como los turísticos, de temporada o por habitaciones, se han establecido una serie de exenciones fiscales en el IRPF de las rentas obtenidas por personas físicas.

Las personas propietarias de pisos podrán acceder a este beneficio si alquilan sus viviendas mediante contratos de vivienda habitual y si los tienen inscritos en el Registro de contratos de arrendamiento de viviendas de Navarra. Esta inscripción es de oficio para las viviendas VPO visadas por el departamento de Vivienda o cedidas a la bolsa de alquiler.

La exención sobre la renta neta, después de deducidos gastos y amortizaciones, obtenida del alquiler de viviendas cedidas a la Bolsa de Alquiler de Nasuvinsa será de un 90% en municipios declarados Zona de Mercado Tensionado y de un 70% en el resto de municipios.

En caso de viviendas alquiladas en el mercado privado y ubicadas en municipios declarados Zona de Mercado Tensionado, la deducción será del 50%. Y no se aplicará al alquiler de habitaciones ni de temporada.

34. Las exenciones fiscales previstas, ¿se aplican a todos los alquileres, sean nuevos o estén en vigor, o sólo a los que se formalicen después de la declaración de Zona de Mercado Tensionado?

Se aplica a todos los contratos de vivienda habitual que estén situados en una localidad declarada Zona de Mercado Tensionado y estén inscritos en el Registro de contratos de arrendamiento de viviendas de Navarra.

35. Si tengo un piso alquilado en Navarra, pero hago la declaración de la renta fuera de Navarra, ¿puedo acogerme a las exenciones fiscales aprobadas por el Gobierno de Navarra?

Al no hacer la declaración de la renta en Navarra, no se puede aplicar la exención aprobada por el Gobierno de Navarra.

Se deberá consultar las normas previstas por la Hacienda Tributaria Estatal establecidas para la Zona de Mercado Tensionado.

DEPÓSITO DE FIANZAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

36. ¿Dónde hay que depositar las fianzas de los contratos de arrendamientos?

En Navarra actualmente no existe obligación de depósito de fianza. El depósito de fianzas será obligatorio para aquellos contratos firmados a partir del 1 de enero de 2027.

37. ¿El depósito de las fianzas será con efecto retroactivo?

No está previsto que el depósito de fianzas, cuya entrada en vigor será el 1 de enero de 2027, afecte a los contratos firmados con anterioridad, pero habrá que estar atentos a la normativa en dicho momento

VARIOS

38. ¿Se puede alquilar por separado vivienda y anejos?

De acuerdo a la Ley de Arrendamientos Urbanos y la jurisprudencia, una vivienda se tiene que alquilar junto a los anejos (lo son cuando están escriturados conjuntamente), por lo tanto, no se pueden alquilar por separado.

Ahora bien, en caso que estén escriturados por separado, sí se pueden alquilar los anejos por un precio separado de la renta y, por lo tanto, no estarían incluidos en el precio máximo que establece el Índice de Referencia para el Alquiler. En este caso, no es obligatorio realizar dos contratos diferenciados, pero es recomendable.

39. ¿Qué se consideran vistas especiales?

Las vistas especiales se refieren a aquellas vistas desde la vivienda que son consideradas de gran atractivo o singularidad como, por ejemplo, vistas al mar, a un bosque, a un parque, a un monumento, etc.

40. Si un local de planta baja se ha convertido en vivienda (con su cédula de habitabilidad), ¿se considera vivienda de obra nueva de 5 años a pesar de estar en un edificio de más de 5 años de antigüedad?

La vivienda resultante de la conversión de un local puede considerarse de obra nueva, por lo que no entraría en los criterios de limitación de precios de alquiler establecidos para localidades declaradas como Zona de Mercado Tensionado. El precio es libre, si es el primer contrato de alquiler.

41. Si una vivienda que en su momento fue alquilada, se vende, ¿a qué precio se puede volver a alquilar?

Si la vivienda se encuentra en una localidad declarada como Zona de Mercado Tensionado, sigue ligada al precio del último contrato que haya tenido dicha vivienda.

La única excepción es cuando una vivienda tenía un contrato de alquiler de vivienda protegida y ahora se va a arrendar en el mercado libre. En este caso se considera primer alquiler y su límite es el que marque el índice de precios de referencia.