



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Trabajo Fin de Grado

Grado en Derecho

TRATAMIENTO FISCAL DEL ALQUILER DE VIVIENDA

Presentado por: Paula Alonso Eustaquio

Tutelado por: Antonio Arenales Rasines

Valladolid, 18 de noviembre de 2022



ÍNDICE

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | RESUMEN | 3 |
| | PALABRAS CLAVE | 4 |
| 2 | ABSTRACT | 5 |
| | KEY WORDS | 6 |
| 3 | CONSIDERACIONES PREVIAS | 7 |
| 4 | TRATAMIENTO FISCAL | 10 |
| 4.1 | RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO | 10 |
| 4.1.1 | <i>Rendimientos de capital inmobiliario de temporada</i> | 12 |
| 4.1.2 | <i>Gastos deducibles</i> | 13 |
| 4.1.3 | <i>Gastos controvertidos</i> | 19 |
| 4.1.4 | <i>Rendimiento Neto</i> | 20 |
| 4.1.5 | <i>Rendimientos Irregulares</i> | 22 |
| 4.1.6 | <i>Delimitación entre rendimientos derivados del capital inmobiliario y los derivados de una actividad económica</i> | 23 |
| 4.2 | RÉGIMEN DE IMPUTACIÓN DE RENTAS INMOBILIARIAS | 24 |
| 4.3 | REDUCCIONES Y DEDUCCIONES | 25 |
| 4.3.1 | <i>Regla general</i> | 25 |
| 4.3.2 | <i>Deducción por alquiler de vivienda habitual</i> | 26 |
| 4.3.3 | <i>Deducción autonómica</i> | 27 |
| 4.4 | OTRAS SITUACIONES | 34 |
| 5 | CÓMO DETECTA HACIENDA EL ALQUILER NO DECLARADO | 36 |
| 6 | DIFERENCIAS A NIVEL GENERAL (EUROPEO, NACIONAL, AUTONÓMICO Y LOCAL) | 39 |
| 7 | NORMATIVA QUE AFECTA A LOS ALQUILERES DE VIVIENDA | 41 |
| 7.1 | EVOLUCIÓN | 41 |
| 7.2 | LEY DE ALQUILERES 2021. REAL DECRETO-LEY 16/2021..... | 42 |
| 7.3 | PROYECTO LEY DE VIVIENDA 2022 | 42 |
| 7.3.1 | <i>Claves del proyecto</i> | 43 |
| 7.3.2 | <i>En qué afecta el nuevo RD 42/2022 a la ley de arrendamientos urbanos</i> | 46 |
| 8 | CONCLUSIONES | 49 |
| | BIBLIOGRAFÍA | 52 |



1 RESUMEN

El arrendamiento de vivienda es la relación jurídica que se produce cuando una persona llamada arrendador, se obliga a la entrega de una vivienda y a su conservación, y otra llamada arrendatario se compromete al pago de la renta estipulada y al uso y disfrute de la vivienda.

En el presente Trabajo de Fin de Grado se pretende abordar la fiscalidad de cuestiones relacionadas con las operaciones que dan lugar en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a Rendimientos del Capital Inmobiliario.

El tratamiento fiscal de los Rendimientos del Capital Inmobiliario se pone de manifiesto en varias situaciones:

- En el régimen de determinados gastos deducibles.
- En la determinación del Rendimiento Neto, con la posible limitación de los notoriamente irregulares.
- En las reducciones en la cuota para el cálculo del Rendimiento Neto definitivo y aquellas rentas que se deriven de un derecho real de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles, exceptuando los establecidos expresamente por la ley.

Además, se analizará el panorama actual del alquiler de vivienda, con las posibles deducciones que en su caso correspondan, centrándose en las últimas reformas de la Ley de Vivienda y profundizando en aquellos aspectos que generan controversias dentro del sector inmobiliario.



PALABRAS CLAVE

- Rendimiento de Capital Inmobiliario (RCI)
- Deducción
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)
- Imputación de Rentas inmobiliarios (IRI)
- Arrendamiento
- Área tensionada
- Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT)
- Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC)



2 ABSTRACT

The rental of a dwelling is a legal relationship that occurs when a person called the lessor undertakes to hand over a dwelling and to maintain it, and another person called the lessee undertakes to pay the stipulated rent and to use and enjoy the dwelling.

The aim of this Final Degree Project is to address the taxation of issues related to operations that give rise to Income Tax of Individuals on Real Estate Capital.

The tax treatment of income from real estate capital is shown in:

- In the regime of certain deductible expenses.
- In the determination of the net yield, with the possible limitation of those which are notoriously irregular.
- In the reductions in the quota for the calculation of the definitive net yield and those incomes which derive from a real right of use in turn on real estate, except for those expressly established by law.

In addition, an analysis will be made of the current situation of rental housing, with the possible deductions that may apply, focusing on the latest reforms of the Housing Law and going into detail on those aspects that generate controversy within the real estate sector.



KEY WORDS

- Return on movable capital
- Tax deduction
- Personal Income Tax
- Imputation of Real Estate Income
- Lease
- Stressed Area
- Central Economic-Administrative Court
- State Tax Administration Agency

3 CONSIDERACIONES PREVIAS

El tratamiento fiscal del arrendamiento de vivienda puede favorecer el acceso de la población a una situación de alquiler más asequible, evitando situaciones de vulnerabilidad y combatiendo la especulación inmobiliaria. El propósito de las nuevas regulaciones es, ofrecer una mayor estabilidad y seguridad en el alquiler de vivienda.

El artículo 47 de la Constitución española establece como uno de los principios rectores de la política social y económica, el derecho a una vivienda digna del siguiente modo: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”* Este artículo es uno de los pilares fundamentales de nuestro ordenamiento jurídico español y la base del alquiler o arrendamiento de vivienda.

El arrendamiento puede ser de cosas, de obras o de servicios, pero en este trabajo, hablaré exclusivamente del arrendamiento de cosas, y, más concretamente, del arrendamiento de bienes inmuebles. El arrendamiento es la relación jurídica que se produce cuando una persona llamada propietario, cede temporalmente el uso o goce de un bien a otra persona a cambio del pago de una renta. Esta definición se conoce popularmente como alquiler y se formaliza mediante un contrato. Estas definiciones las encontramos en los artículos 1542 a 2543 del Código Civil.

El contrato de alquiler o arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, de obligaciones recíprocas entre el arrendador y el arrendatario y que se formaliza con el mero consentimiento. Dado que la calificación del Rendimiento de Capital Inmobiliario o Mobiliario depende de la naturaleza del bien o derecho del que procede, ante la ausencia de una norma fiscal que determine qué se entiende por bien inmueble, es necesario acudir al Código Civil. Siguiendo la redacción de Francis Lefebvre¹, serán bienes inmuebles entre otros:

- Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.

¹ SEIJO PÉREZ. *Memento práctico Francis Lefebvre*. España, 2021. Pg. 343



- Los árboles, plantas y los frutos pendientes, mientras están unidos a la tierra o forman parte integrante de un inmueble.
- Todo lo que está unido a un inmueble de manera fija, de suerte que no puede separarse de él, sin quebrantarlo de la materia o deterioro del objeto.
- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revela el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.
- Las maquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realiza en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.
- Los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de pece o criaderos análogos, cuando el propietario los ha colocado o los conserva con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, formando parte de ella de un modo permanente.
- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que están en las tierras donde han de utilizarse.
- Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas.
- Los diques y construcciones que, aun cuando son flotantes, están destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un rio, lago o costa.
- Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Para delimitar con más precisión el recorrido del presente trabajo, es preciso tener en cuenta, a la luz de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante LIRPF), que un inmueble que no constituye la vivienda habitual del contribuyente, ni está alquilado, ni está afecto a su actividad económica, es susceptible por sí mismo de generar ingresos. Los contribuyentes que sean propietarios o titulares de un derecho real de disfrute sobre determinados bienes inmuebles urbanos, incluyendo los que se deriven de un derecho real de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles, encajan en lo que la LIRPF denomina “imputación de rentas inmobiliarias” y tendrán que incluir en su base



imponible rentas inmobiliarias imputadas respecto de dichos inmuebles. Según datos de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), más de una tercera parte de las declaraciones presentadas tienen rentas inmobiliarias imputadas porque se refieren a viviendas o inmuebles que, en general, que se encuentran a disposición del contribuyente.

Por lo tanto, los arrendamientos de capital inmobiliario derivados del arrendamiento de vivienda, que va a ser considerada habitual para el arrendatario, están integrados por los ingresos percibidos por el alquiler de un inmueble destinado a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, con la particularidad de que se pueden deducir los gastos que soporte el arrendador, que la norma permita deducir y, además, que el rendimiento de estos arrendamientos cuentan con una reducción del 60% para determinar el Rendimiento Neto.

4 TRATAMIENTO FISCAL

Fiscalmente, las rentas obtenidas por el contribuyente a través de intereses o rentas obtenidas con la amortización o venta del activo se identifican en el IRPF bajo el concepto de “cesión a terceros de capitales propios”. Por tanto, dichas rentas tendrán la consideración de Rendimientos de Capital Inmobiliario, concepto que a continuación será analizado. Este tipo de casos no tributan en la base imponible del ahorro, lo que significa que el importe que obtengan como ganancia será sometido a los tipos generales del IRPF.

Los rendimientos son calificados como derivados del capital inmobiliario, siempre que los bienes y derechos de los que proceden sean inmuebles, no se trate de la vivienda habitual y no se encuentren afectos a actividades económicas realizadas por el propio contribuyente.

Por lo tanto, es preciso delimitar ambas clases de rendimientos, ya que su tratamiento fiscal presenta diferencias sustanciales.

4.1 RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO

Los rendimientos del capital inmobiliario, tal y como establece el Art.22, de la LIRPF, son aquellos que derivan del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, y no estén afectos a actividades económicas.

La titularidad del derecho de propiedad o de derechos reales de disfrute sobre bienes inmuebles que no estén arrendados ni cedidos a terceros, ni tampoco estén afectos a actividades económicas corresponde al contribuyente, puede ser plena o compartida. Además, la titularidad de derechos sobre inmuebles que no genera rendimientos del capital inmobiliario puede dar lugar a la aplicación del régimen especial de imputación de rentas inmobiliarias, que más tarde explicaré y de las cuales se exceptúan la vivienda habitual, los solares no edificados y los inmuebles de naturaleza rústica. El inicio del concepto de rendimientos del capital inmobiliario se encuentra recogido en el Art.22.1, de la LIRPF.



Para que se generen estos rendimientos de capital inmobiliario deben concurrir los siguientes requisitos:

- El activo patrimonial se debe calificar que como bien inmueble o derecho real inmobiliario.
- El bien o derecho de naturaleza inmobiliaria, ya sea urbano o rústico, no debe estar afecto a una actividad económica.
- La renta que se perciba debe derivarse de un arrendamiento o de la cesión o construcción de derechos o facultades de uso o disfrute, y;
- El perceptor de los rendimientos debe ser propietario o titular de un derecho real sobre el inmueble.

Dentro de este apartado, se pueden incluir, aquellos inmuebles que durante el ejercicio fiscal hayan estado arrendados, subarrendados o cedidos a terceros o que el propietario haya percibido rendimientos que provengan de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre el inmueble, se hace referencia al **usufructo**, este es un derecho real que permite disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y su sustancia, a no ser que se establezca otra cosa. Como consecuencia de la constitución de un derecho de usufructo sobre un inmueble, por parte del propietario original, la titularidad de la propiedad se divide entre el “usufructuario” y el “nudo propietario” y, por tanto, hay que distinguir a quien se le atribuyen los gastos y a quien los ingresos de este inmueble. Completando esta afirmación, el art.471 del CC establece que “el usufructuario tendrá derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles, de los bienes usufrutuados...”. Esta atribución al usufructuario de todos los frutos que produzcan los bienes usufrutuados implica que será al usufructuario a quien corresponda la atribución de rendimientos de capital derivados el arrendamiento del inmueble. Por tanto, si existe usufructo, el rendimiento íntegro debe declararlo el usufructuario y no el nudo propietario, este criterio se apoya en la Consulta Vinculante V0902-20².

Por lo que teniendo en cuenta la atribución de los rendimientos de capital inmobiliario y de los gastos fiscalmente deducibles, se puede afirmar que, el alquiler

² https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V0902-20

que se limite a la mera puesta a disposición de un inmueble durante determinados periodos de tiempo, se debe calificar como rendimientos de capital inmobiliario, ya que son rendimientos derivados del alquiler, sin necesidad de que le acompañe la prestación de servicios propios del sector hotelero como pueden ser: servicios periódicos de limpieza, de cambio de ropa, de restauración, de ocio u otros de naturaleza análoga.

Si el alquiler fuese acompañado de estos servicios complementarios anteriormente mencionados, estamos ante una actividad empresarial y los rendimientos derivados de ese alquiler tendrán la consideración de rendimientos de actividades económicas, como se mencionó anteriormente.

4.1.1 Rendimientos de capital inmobiliario de temporada

El alquiler de vivienda por temporada se puede definir como aquel que, por motivos laborales, alquiler vacacional o alquiler para estudiantes, se realiza durante un período de tiempo, normalmente de un año o un curso académico. Debe tratarse de una situación distinta del arrendamiento destinado a vivienda habitual. El alquiler de vivienda vacacional se incluirá dentro de esta categoría, en caso de que no exista regulación autonómica del alquiler de viviendas turísticas, o si la vivienda no es catalogada como vivienda vacacional por la normativa autonómica.

En el alquiler de vivienda por temporada, los ingresos tributarán como rendimientos del capital inmobiliario, pero no será posible aplicar la reducción general del 60%, como en el caso de alquiler de vivienda habitual. La razón es que este alquiler no satisface la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Así lo ha confirmado el Tribunal Económico- Administrativo Central (TEAC)³ para unificación de criterio.

A la hora de presentar la autoliquidación del IRPF, en este tipo de rendimientos, lo primero que debe tenerse en cuenta, es que en el mismo año, se deben declarar dos períodos claramente diferenciados⁴:

- Período en el que la vivienda está libre y a disposición de los propietarios: la situación supondrá una imputación de rentas inmobiliarias, por tratarse

³ Resolución de 8 de marzo de 2018, R.G 5663/2017

⁴ MARTÍN QUERALT.J *Derecho tributario* (32º Edición). 2021. Tecnos. Pg.389



de un inmueble que se encuentra disponible para el titular del derecho y que no es vivienda habitual.

- Período en el que la vivienda está alquilada: es rendimiento de capital inmobiliario. Durante el mismo, se declararán los ingresos íntegros y podrán deducirse los gastos necesarios para su alquiler, pero sólo en proporción a los días alquilados (IBI, gastos de comunidad, intereses de préstamos, amortización...) o los ocasionados en dicho periodo.

El derecho de aprovechamiento por turnos, que puede constituirse como derecho real limitado, o como contrato de arrendamiento por temporada, dará lugar a imputación de rentas inmobiliarias, únicamente, en los supuestos de derechos reales de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles. En estos casos la imputación deberá efectuarla el titular del derecho real. A tal efecto, se aplicará el porcentaje del 2% o el 1,1%, según proceda, al resultado de prorratear el valor catastral del IBI en función de la duración anual según corresponde (días, semanas, meses) del período de aprovechamiento.

Para concluir, si a la fecha de devengo del IRPF, los inmuebles carecieran de valor catastral, o este no hubiera sido notificado al titular, se tomará como base de imputación el precio de adquisición del derecho de aprovechamiento.

4.1.2 Gastos deducibles

La renta obtenida por el alquiler de una vivienda debe tributar en la declaración de la renta anual, es decir, en el IRPF como capital inmobiliario. Un propietario o usufructuario de una vivienda, tiene la obligación de declarar todos los ingresos que se generen por el alquiler del bien inmueble que está a su nombre o sobre el que tiene un derecho de uso y disfrute, pero existe una serie de gastos que son deducibles, éstos son gastos que, siendo necesarios para realizar dicha actividad, se pueden restar de los ingresos brutos, minorando la cantidad que se deba considerar como rendimiento neto en el caso correspondiente.

La LIRPF, en la primera letra del apartado primero del artículo 23, hace una enumeración de gastos que tienen un carácter abierto. Lo mismo debe decirse de la lista de gastos, algo más amplia, que recoge el artículo 13 del Reglamento del



Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante RIRPF). Ambas normativas tienen por objeto confirmar la deducibilidad de ciertos conceptos, así como también, precisar las condiciones de la deducción de alguno de ellos. En particular, se considerarán incluidos, entre otros, los siguientes gastos⁵:

- **Intereses y gastos de financiación:** Son gastos deducibles los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso o disfrute del que procedan los rendimientos y demás gastos de financiación. Siempre que sean a cargo del propietario o titular del derecho real.

Para que los intereses y demás gastos de financiación se consideren deducibles, únicamente tendrán que cumplir un requisito, que el capital obtenido se invierta en la adquisición o mejora del inmueble arrendado, o del elemento generador de los rendimientos de capital inmobiliario. Como por ejemplo, el préstamo solicitado para la adquisición de un derecho de usufructo sobre un inmueble que posteriormente va a ser arrendado. No es necesario que exista un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble; serán deducibles los intereses respectivos a un préstamo personal.

Los gastos generados por la mejora del bien se caracterizan por redundar en un aumento de su valor intrínseco, implicando normalmente la incorporación de nuevos elementos que antes no existían. Se considera mejoras por ejemplo, la instalación de ascensor de un edificio que hasta entonces careciera de él⁶, o la indemnización satisfecha al inquilino para el desalojo del inmueble⁷. Estos gastos no son deducibles de manera inmediata, sino que se incorporan al valor de adquisición del inmueble, de modo que su deducción solo se producirá de forma paulatina a medida que se lleva a cabo la amortización del valor, en los términos que se analizarán más adelante.

- **Conservación y reparación:** Tendrán la consideración de gastos de reparación y conservación:

⁵ GARCÍA BERRO, F. *Curso de derecho tributario. Parte especial*. (Cuarta edición). Tecnos. Pg. 149

⁶ Res. DGT 1.524/2002, de 10 de octubre.

⁷ Res. DGT 0500/2002, de 26 de marzo.



- Los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones.
- Los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros.

En cualquier caso, los gastos de conservación y reparación aparecen vinculados al mantenimiento de los bienes que los genera, para su uso. Estos gastos se relacionan con el funcionamiento o uso normal de los bienes en los cuales están integrados, son los destinados a mantener la vida útil del inmueble o su capacidad productiva.

Exactamente lo mismo sucede con los costes derivados de la ampliación del inmueble, que son aquellos que se derivan de la incorporación de inmuebles contiguos o el cerramiento de partes descubiertas que suponen un aumento de la superficie habitable.

Dentro de los gastos de conservación y reparación deducibles, se incluyen los costes de sustitución de elementos, cuando se sustituye un elemento que forma parte del inmueble, como por ejemplo las puertas. Si no se puede conocer la parte del valor de adquisición que corresponde al elemento nuevo, se estima que el coste constituye un gasto correspondiente del ejercicio, pero si, se conoce el valor del elemento sustituido, puede amortizarse separadamente del edificio. Entonces habría que dar una pérdida o ganancia patrimonial por la diferencia entre el valor de adquisición del elemento sustituido y el importe obtenido por su venta o enajenación, al mismo tiempo que el coste del elemento nuevo pasaría a ser una inversión o mejora.

El importe total de los intereses y gastos de financiación como de los gastos de conservación y reparación no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes, sin que pueda superar, conjuntamente con los gastos por estos mismos conceptos correspondientes a cada uno de estos años, la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos en cada uno de los mismos, para cada bien o derecho.



- **Tributos:** Los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos y no tengan carácter sancionador. (IBI, tasa recogida de basuras, tasa alumbrado, etc.).

Al negarse la deducibilidad a los tributos que tengan carácter sancionador, serán deducibles los recargos por declaración extemporánea sin requerimiento previo, así como los intereses de demora tributarios, ya que los dos carecen de carácter sancionador, pero sólo cuando deriven de los tributos deducibles, en ningún caso será gasto deducible el correspondiente al propio IRPF.

- **Servicios personales:** Son gastos deducibles de los ingresos mencionados (renta o alquiler recibido) las cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta, o que sean consecuencia de servicios personales, tales como los de administración, guarda o vigilancia, portería o similares.

Aunque los gastos estén realizados en nombre de la comunidad de propietarios, serán deducibles por el propietario o usufructuario en la parte que les corresponde, en función de la proporción de propiedad.

- **Gastos jurídicos:** Son gastos ocasionados por la formalización del arrendamiento, subarriendo, cesión o constitución de derechos y los de defensa de caracteres jurídicos relativos a los bienes, derechos o rendimientos. Entre estos gastos, hay que mencionar los procedentes de la realización del contrato de arrendamiento, como por ejemplo la minuta del abogado, las costas procesales, o los derivados de pleitos entablados para defensa de su propiedad, para la reclamación y cobro de rentas debidas, o el desahucio.

- **Saldos de dudoso cobro:** Se trata de rentas que el arrendador considera de dudoso cobro, siempre que esta circunstancia quede suficientemente justificada.

De acuerdo con lo dispuesto en el RIRPF, se entenderá justificado el gasto como de dudoso cobro cuando el deudor se encuentre en situación de concurso, o bien cuando entre el momento de la primera gestión de cobro,



realizada por el contribuyente, y el de la finalización del periodo impositivo hubiesen transcurrido más de tres meses y no se hubiera producido una renovación de crédito.

Ello, no obstante, puede producirse en los supuestos en los que se presume una dificultad cierta de cobrar las cantidades adeudadas, que deberán estar oportunamente justificadas (por ejemplo, el desplazamiento permanente del deudor al extranjero a una dirección desconocida).

El plazo anteriormente marcado era de seis meses, pero con la entrada en vigor del RD 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria que modifica el artículo 13 del RD 439/2007 del RIRPF el plazo quedará reducido a tres meses para los ejercicios de 2020 y 2021.

- **Seguros:** Es deducible el importe de las primas de contratos de seguro, bien sean de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales u otros de naturaleza análoga, sobre los bienes o derechos productores de los rendimientos, es decir los inmuebles. El propietario o usufructuario los podrá deducir siempre que realmente sean a su cargo. Deberá calcularse la ganancia o pérdida patrimonial que se produzca en caso de originarse un siniestro del cual se perciba una indemnización.
- **Servicios y suministros:** Si el inmueble se encuentra arrendado serán deducibles las cantidades destinadas a la obtención de servicios o suministros, como por ejemplo las llamadas telefónicas para el alquiler de las habitaciones, siempre que se demuestre que efectivamente es un gasto soportado y exista vinculación con el arrendador.
No serían deducibles, en este caso, los gastos de agua y luz, si se trata de un inmueble desde el que se gestionan los arrendamientos, debido a que no tienen el carácter de necesario, ya que no existe una relación directa de ingreso y gasto.
- **Amortización:** Son gasto deducible las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, siempre que respondan a su depreciación efectiva.

A estos efectos se considerará que las amortizaciones cumplen el requisito de efectividad:

- Respecto de los inmuebles, cuando, en cada año, no excedan del resultado de aplicar el 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir en el cómputo el valor del suelo, porque éste no se deprecia.

Cuando no se conozca el valor del suelo, éste se calculará prorrateando el coste de adquisición satisfecho entre los valores catastrales del suelo y de la construcción de cada año. El coste de adquisición satisfecho es el importe realmente satisfecho por el contribuyente; este concepto difiere del de valor de adquisición, debido a que:

- En las adquisiciones onerosas, el coste de adquisición es el importe efectivamente satisfecho, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y;
- En las adquisiciones lucrativas, el coste de adquisición únicamente es el importe de los tributos satisfechos más los gastos inherentes.

- Respecto de los bienes de naturaleza mobiliaria, susceptibles de ser utilizados por un período superior al año y cedidos junto con el inmueble son amortizables cuando, en cada año, no excedan del resultado de aplicar a los costes de adquisición satisfechos los coeficientes de amortización, determinados de acuerdo con la tabla de amortizaciones aprobada para el régimen de estimación directa simplificada. Suele ser el 10% del coste de adquisición de los mismos.

- En el caso de que los rendimientos procedan de la titularidad de derechos reales de uso o disfrute, podrá amortizarse, con el límite de los rendimientos íntegros de cada derecho, el coste de adquisición satisfecho.

La amortización, en este supuesto, será el resultado de las reglas siguientes:

- Cuando el derecho o facultad tuviese plazo de duración determinado, el que resulte de dividir el coste de adquisición satisfecho del derecho, entre el número de años de duración del mismo.

- Cuando el derecho o facultad fuese vitalicio, el resultado de aplicar al coste de adquisición satisfecho, el porcentaje del 3%.

Además, es preciso realizar una precisión ya que una vez descontados todos estos gastos deducibles, si la vivienda está arrendada a un familiar de hasta el tercer grado de parentesco, hay que tener en cuenta que el rendimiento neto no podrá ser inferior al dos por ciento sobre el valor catastral (imputación de rentas inmobiliarias). El propietario, en caso de parentesco, deberá tributar por la cantidad mayor entre el importe final tras la reducción de alquiler de vivienda o el rendimiento mínimo computable en los alquileres.

4.1.3 Gastos controvertidos

Teniendo en cuenta los tipos de gastos deducibles mencionados anteriormente, hay ocasiones en las que se pueden generar confusiones, como las expuestas a continuación:

En el ámbito de los **saldos de dudoso cobro**, puede surgir la duda de cuál será la última declaración donde se pueden deducir estos saldos de dudoso cobro. Estos gastos serán deducibles, cuando el deudor se halle en situación de concurso y cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del período impositivo, hubiesen transcurrido más de seis meses, y no se hubiese producido una renovación de crédito. Cuando un saldo dudoso fuese cobrado con posterioridad a su deducción, se computará como ingreso en el ejercicio en que se produzca dicho cobro. Por lo que se puede decir que, la deducibilidad de los saldos de dudoso cobro correspondientes a las rentas de alquiler exigibles e imputadas en función de cuando haya operado el transcurso del plazo de más de seis meses para cada una de las mensualidades, no siendo posible su diferimiento a períodos impositivos anteriores. Para ello, Hacienda se apoya en el criterio de la Consulta Vinculante V0777-09⁸.

⁸ https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V0777-09



Por otro lado, cuando se trata de **amortizaciones**, se plantearán problemas a la hora de establecer cuál es el porcentaje o cantidad que corresponde a la amortización, si nunca se ha tenido en cuenta como gasto deducible, la amortización, para determinar el rendimiento neto correspondiente al arrendamiento del inmueble. Esto lo resuelve favorablemente la Consulta vinculante V1430-17⁹

Según el art.40 del RIPRF, deberá tenerse en cuenta la amortización mínima, con independencia de la efectiva consideración de esta amortización mínima como gasto, aclarando el precepto que, se considerará como amortización mínima la resultante del período máximo de amortización que corresponda o el porcentaje fijo que corresponda, según cada caso.

En relación con el cómputo de las amortizaciones, en el caso de transmisión de inmuebles que hubieran estado arrendados, se computará la amortización mínima, con independencia de su efectiva consideración como gasto. La amortización mínima será el resultado de aplicar el porcentaje fijo establecido, para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario correspondiente al inmueble arrendado.

Por tanto, el porcentaje fijo que proceda se aplicará en función del número de días en que la vivienda hubiera estado arrendada en cada período impositivo y en función, únicamente, del porcentaje de titularidad del pleno dominio que cada uno de los miembros del matrimonio ostente sobre la vivienda, en cada uno de los periodos impositivos en que hubiera estado arrendada.

4.1.4 Rendimiento Neto

Para calcular el rendimiento neto del capital inmobiliario obtenido del modo señalado, se restará de los ingresos íntegros que se hayan obtenido durante el ejercicio, el importe de los gastos deducibles soportados correspondiente para poder obtener este rendimiento neto. Por otro lado, cabe destacar, el rendimiento neto reducido del capital inmobiliario, este se obtiene del resultado de practicar sobre el rendimiento neto las reducciones que correspondan a cada uno de los inmuebles productores de dichos rendimientos.

Además, si el rendimiento neto fuese negativo, se compensará con el resto de los rendimientos obtenidos durante el ejercicio. El importe de la deducción de intereses

⁹ https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1430-17



de capitales ajenos y los gastos de reparación y conservación, debido a que tienen como límite los ingresos netos obtenidos durante el ejercicio y que pueden ser deducidos en los cuatro años siguientes, nunca podrá ser negativo.

Centrando este apartado en el arrendamiento del inmueble destinado a vivienda, hay que diferenciar entre aquellos inmuebles destinados a satisfacer la necesidad permanente de vivienda y otros rendimientos procedentes del alquiler de vivienda con carácter ocasional, temporal o similar, pero no como vivienda habitual. Esto tiene su importancia, ya que en el caso de tratarse de alquiler para vivienda habitual el rendimiento neto positivo, calculado por diferencia entre la totalidad de ingresos íntegros y los gastos necesarios que tengan la consideración de deducibles, se reducirá en un 60%, cualquiera que sea la edad del arrendatario.

Si el arrendatario fuera una persona jurídica, y resultará acreditado que el inmueble se destina a vivienda de determinadas personas físicas, la reducción resultaría igualmente aplicable. Sin embargo, esta reducción no es aplicable a los alquileres turísticos ni a los alquileres de vivienda o habitaciones a estudiantes, ya que los mismos no se destinan a satisfacer una necesidad permanente de vivienda, cuyo alquiler se realiza por periodos o temporadas.

Cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo sea un familiar, en los términos anteriormente comentados, el rendimiento neto será el mayor de las dos siguientes cantidades:

- Rendimiento neto correspondiente al arrendamiento o cesión del inmueble, una vez aplicadas sobre el mismo, en su caso, las reducciones que procedan de las anteriormente comentadas.
- El rendimiento mínimo computable por el citado inmueble, en caso de parentesco.

Por lo tanto, no se aplicará la reducción del 60% que corresponde a vivienda habitual, por existir esa vinculación familiar.

4.1.5 Rendimientos Irregulares

Por otra parte, es preciso mencionar la posibilidad de que se obtengan rendimientos irregulares, regulados en el artículo 23.3 de LIRPF y en el artículo 15 del RIRPF. Entre ellos se consideran incluidos, los siguientes:

- Rendimientos netos cuyo periodo de generación sea superior a dos años, siempre que se imputen a un único periodo impositivo.
- Aquellos rendimientos netos obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo.

Solo tendrán la consideración de rendimientos del capital inmobiliario, obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, cuando se imputen en un único período impositivo, los siguientes:

- Los importes obtenidos por el **traspaso o la cesión** del contrato de arrendamiento de locales de negocio. En estos supuestos de traspaso o cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio, se debe precisar la cantidad que reciba el titular del inmueble, es decir, el propietario o el titular de un derecho de disfrute sobre el mismo. Esto es así porque tiene la consideración de rendimiento del capital inmobiliario obtenido de forma notoriamente irregular en el tiempo.
Sin embargo, la cantidad que percibe el arrendatario por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento, al no ser titular de ningún derecho real sobre el inmueble, no constituye rendimiento del capital inmobiliario, sino ganancia patrimonial.
- Las **indemnizaciones** recibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble.
- Los importes obtenidos por la constitución o cesión de **derechos de uso o disfrute** de carácter vitalicio.

El rendimiento neto resultante sobre el que se aplicará la reducción del 30%, no podrá superar el importe de 300.000 euros anuales. Además, en el caso de que se obtengan varios rendimientos irregulares de la misma naturaleza, y que su importe supere el límite de 300.000 euros de cuantía máxima sobre la que aplicar la reducción



del 30%, la reducción máxima se distribuirá proporcionalmente entre todos los rendimientos de esa naturaleza.

4.1.6 Delimitación entre rendimientos derivados del capital inmobiliario y los derivados de una actividad económica

Las diferencias en el tratamiento fiscal de ambas clases de rendimientos se ponen de manifiesto en el régimen de determinados gastos deducibles, en la limitación de alguno de ellos para la determinación del rendimiento neto, en las reducciones sobre el rendimiento neto previo para el cálculo del rendimiento neto definitivo, y en la aplicación o no del régimen transitorio en el supuesto de transmisión del inmueble arrendado. Este tratamiento fiscal debe ser conocido por el contribuyente, para que, con la información que obtenga, pueda obrar en consecuencia.

Tal y como establece el artículo 27.1 de la LIRPF, se consideran rendimientos derivados de una actividad económica¹⁰ aquellos que, procediendo del trabajo personal y del capital conjuntamente, o por uno de estos únicamente, supongan por parte del contribuyente la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. Por lo que se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente, cuando para la ordenación de ésta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

Entonces, se podría pensar que solo las personas físicas trabajan con viviendas alquiladas, pero esto tiene sus excepciones, porque puede darse el caso de que el arrendamiento lo realice una persona jurídica que utiliza dicha vivienda de forma permanente para satisfacer el derecho a vivienda de uno de sus empleados. Esta cuestión será analizada más adelante cuando se trate el tema de las deducciones en el IRPF.

¹⁰ PÉREZ ROYO, F., “Curso de derecho tributario. Parte especial”. Tecnos, Madrid, 2021. Pg. 226

4.2 RÉGIMEN DE IMPUTACIÓN DE RENTAS INMOBILIARIAS

Siguiendo lo establecido en el artículo 85 de la LIRPF, son imputación de rentas inmobiliarias aquellas que de modo ficticio obtiene el contribuyente por el hecho de ser propietario o titular de un derecho real de disfrute sobre determinados bienes inmuebles urbanos, que se encuentran a su disposición y pueden ser ocupados. Esto significa que dicha disponibilidad debe computarse en su base imponible, incluyendo también aquellas rentas que se deriven de un derecho real de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles, siempre que, el inmueble no genere rendimientos de capital inmobiliario, ni se halle afecto a actividades económicas.

Para que podamos hablar de imputación de rentas inmobiliarias, los inmuebles deben cumplir los siguientes requisitos¹¹:

1. Que sean bienes **inmuebles urbanos**, tienen tal consideración los recogidos en el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE), y **no afectos a actividades económicas**.
2. Que sean **inmuebles rústicos**, con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
3. Que **no generen rendimientos de capital**, como consecuencia del arrendamiento de bienes inmuebles, negocios o minas o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles.
4. Que **no se trate de la vivienda habitual** del contribuyente, ni de solares. A estos efectos, se entiende que forman parte de la vivienda habitual del contribuyente las plazas de garaje, adquiridas junto con el inmueble, hasta un máximo de dos.
5. Que **no sean, inmuebles en construcción**, de suelo no edificado, ni de inmuebles que, por razones urbanísticas, no sean susceptibles de uso.

¹¹ LUCAS DURAN, M. *Derecho tributario parte especial* (novena edición) España, 2020. Pg.194

4.3 REDUCCIONES Y DEDUCCIONES

4.3.1 Regla general

El art.23 de la LIRPF, en su segundo apartado, ofrece una reducción del 60% de los rendimientos netos positivos que se deriven del arrendamiento de un inmueble que sea destinado a vivienda. De otro modo, si somos propietarios de un inmueble y lo alquilamos a un tercero para que éste lo utilice como su vivienda, el rendimiento que obtengamos (los ingresos menos los gastos deducibles) podremos reducirlos en un 60%. Entonces sólo pagaremos IRPF por el 40% del beneficio – rendimiento neto - obtenido de alquilar un inmueble como vivienda.

Este artículo continúa diciendo que: “esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente”. Según dicho precepto, se puede considerar que, si no declaramos dichos ingresos y salen a la luz, en un procedimiento de gestión tributaria posterior, ya no podremos beneficiarnos de esta ventaja fiscal de reducir el rendimiento en un 60%.

También se podrá aplicar esta reducción del 60% cuando, como se apuntaba en el apartado 4.1.6 *Delimitación entre rendimientos derivados del capital inmobiliario y los derivados de una actividad económica*, en el caso de que un arrendamiento realizado por persona jurídica y que esta constituya la vivienda de alguno de sus empleados.

Este tipo de retribuciones se denominan “en especie”, es un beneficio no monetario que puede ofrecer la empresa al trabajador como un conjunto de atribuciones patrimoniales. Constituyen rendimientos del trabajo en especie, la utilización, el consumo o la obtención, para fines particulares, de bienes, derechos o servicios de forma gratuita o por un precio inferior al de mercado, aun cuando no supongan un gasto real para quien los conceda, siempre que deriven, directa o indirectamente, del trabajo personal o de una relación laboral o estatutaria.

Para que pueda aplicarse dicha reducción, deberá cumplirse como requisito que dicha vivienda sea para uso permanente de una persona física determinada, y esta circunstancia se hará mediante el contrato, en el que se especificará quien va a vivir ahí.

La Subdirección General de Impuestos, ha aprobado esta posibilidad sobre la renta de las personas físicas en la Consulta vinculante V3456-19¹², el fundamento de esta consulta se basa en que el arrendador y consultante tenía alquilada una vivienda de su propiedad a una persona jurídica, siendo el objeto del contrato de arrendamiento el alquiler de dicha vivienda para que fuera destinada exclusivamente a constituir la vivienda permanente de la arrendataria, no pudiendo la sociedad instalar en la misma ni comercio, ni industria, ni oficina o despacho profesional.

Anteriormente, se venía exigiendo que el arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda debía recaer sobre una edificación habitable cuyo principal destino era satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario. La resolución del TEAC de 8 de septiembre de 2016, mitigó esta exigencia, sosteniendo que cuando el arrendatario sea una persona jurídica, basta con que quede acreditado que el inmueble se destina a la vivienda de determinadas personas físicas.

4.3.2 Deducción por alquiler de vivienda habitual

En el caso de los inquilinos, también existe un tratamiento fiscal favorable para el alquiler de la vivienda habitual. Desde el 1 de enero de 2015 se ha suprimido la deducción por alquiler de la vivienda habitual. Pero mientras tanto se establece un régimen transitorio, que permite que quien cumpla los siguientes requisitos se siga beneficiando de esa deducción.

En primer lugar, el contrato de arrendamiento se tiene que haber celebrado con anterioridad al 1 de enero de 2015 y que, con anterioridad a esa fecha, se hayan satisfecho ciertas cuotas por el alquiler de la vivienda.

Y, en segundo lugar, tendrán derecho a la deducción en la declaración de la renta por alquiler de la vivienda habitual cuando la base imponible no supere los 24.107,20 euros anuales. Deberá tratarse de vivienda de uso habitual, no siendo aplicable la deducción si se trata de una oficina o de una segunda residencia. Estas cuestiones se encuentran reguladas en la Disposición transitoria decimoquinta de la Ley de IRPF.

¹² https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V3456-19



Además de la deducción general, la mayoría de las Comunidades Autónomas cuentan con una deducción por el alquiler de vivienda habitual en el IRPF, sumándose a las estatales.

4.3.3 Deducción autonómica

Cada Comunidad Autónoma establece una serie de importes deducibles por este concepto. A continuación, se muestran, las deducciones establecidas por varias comunidades:

4.3.3.1 Castilla y León

Nuestra Comunidad Autónoma establece una deducción para inquilinos jóvenes que no lleguen a los 36 años¹³. Esta desgravación no puede superar los 459 euros, alcanzando un porcentaje del 20%, en algunos casos puede llegar al 25%, con un límite de 612 euros, pero la vivienda se debe encontrar en un municipio de menos de diez mil habitantes o de tres mil habitantes si dicho municipio se encuentra a menos de treinta kilómetros de la capital de la provincia.

El contribuyente debe obtener una base imponible que no sea superior a los 18.900 euros en tributación individual.

Otra deducción que ofrece la Comunidad Autónoma de Castilla y León es la relativa a la inversión en la rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler en núcleos rurales¹⁴. Para esta situación el valor de la vivienda no debe alcanzar los 135.000 euros y encontrarse en un municipio que no exceda de diez mil habitantes o tres mil si la distancia a la capital de la provincia es menor de treinta kilómetros. La cuantía deducida no será mayor a los 20.000 euros, es decir un máximo del 15% de la cantidad invertida. Es obligatorio que la vivienda se encuentre alquilada durante los cinco años siguientes a la reforma y la renta no debe superar los trescientos euros mensuales.

¹³ Art.7.4 *Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2013, de 12 de septiembre.*

¹⁴ Art.7.1 *Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2013, de 12 de septiembre.*



4.3.3.2 País Vasco y Navarra

Estas comunidades pese a ser ambas comunidades forales no deducen el alquiler del mismo modo.

En el caso del **País Vasco**¹⁵, la deducción general para el arrendamiento de vivienda habitual es del 20% de las cantidades satisfechas en el período impositivo, con un límite cuantitativo de 1.600 euros anuales. Además, establece una deducción propia en cada provincia:

- *En Vizcaya*, cuando se trate de contribuyentes titulares de familia numerosa, la deducción llega hasta el 25%, con un límite de deducción de 2.000 euros anuales. Y la deducción aumenta al 30%, hasta 2.400 euros anuales, en el caso de menores de 30 años.
- *En Guipúzcoa*, se establece el mismo límite para menores de 30 años y familias numerosas, puede aplicarse un 25%, con un límite de 2.000 euros anuales.
- *En Álava*, se aplica la deducción general, y un 25% para los menores de 30 años, con un límite de 2.000 euros anuales.

Por otro lado, **Navarra**¹⁶, como regla general la deducción será del 15% del dinero abonado por alquiler de vivienda habitual durante el pasado ejercicio fiscal hasta un máximo de 1.200 euros anuales, puede darse también la situación de que el inquilino tenga menos de 30 años y la deducción sea del 20%, hasta un máximo de 1.500 anuales. Para uno u otro caso se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- El contribuyente no supere los 30.000 euros, o 60.000 euros si se trata de tributación conjunta.
- Que la cantidad satisfecha por el alquiler implique más 10% de la renta.
- Que la presentación del contrato de arrendamiento y los recibos de pago sirvan como justificante.

¹⁵ NORMA FORAL 13/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

¹⁶ 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.



4.3.3.3 Comunidad de Madrid

Las deducciones son las siguientes:

Para los menores de 35 años¹⁷ que ganen menos de 25.620 euros al año en su base imponible (tributación individual, 36.200 en el caso de tributación conjunta), la deducción será del 30%, con un máximo de 1.000 euros. Esta deducción también estará disponible si se encuentran entre los 35 y 40 años y, además han, estado en situación de desempleo y soporten cargas familiares. Para que se aplique, es necesario que las cantidades abonadas en concepto de alquiler superen el 20% de los rendimientos del contribuyente.

4.3.3.4 Cataluña

En esta comunidad existe una deducción autonómica del 10% por alquiler de la vivienda habitual¹⁸, con un límite de 300 euros anuales, pero se deben cumplir, en cada caso, los siguientes requisitos:

- El inquilino no puede tener más de 32 años.
- La suma de las bases imponibles y del ahorro del contribuyente, menos el mínimo personal y familiar no supere los 20.000 euros anuales.
- Haber estado desempleado (se establece como mínimo 183 días).
- Tener un grado de discapacidad igual o superior al 65%.
- Ser viudo/a y tener más de 65 años.

El pago del alquiler debe suponer más del 10% del salario del contribuyente.

4.3.3.5 Andalucía

La desgravación en esta autonomía es del 15% de las cantidades satisfechas durante el ejercicio económico por el alquiler de la vivienda habitual¹⁹, con un máximo de 500 euros anuales. Esta deducción sólo estará al alcance de los contribuyentes

¹⁷ Arts. 8 y 18.1 y 4 Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre.

¹⁸ Art. 1º.1 Ley 31/2002, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales y administrativas, de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

¹⁹ Art.4 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio



menores de 35 años que no perciban más de 19.000 euros anuales, una cantidad que se eleva a 24.000 euros en caso de tributación conjunta. Los contribuyentes deben, acreditar la constitución del depósito de fianza e identificar al arrendador, también identificar al segundo en el caso de que lo hubiese.

4.3.3.6 *Islas Canarias y Baleares*

Las deducciones en los archipiélagos son las siguientes:

En el caso de las **Islas Canarias**²⁰, tiene una deducción concreta por alquiler de vivienda habitual, que permite un beneficio del 20% del dinero pagado durante el período impositivo, hasta un máximo de 600 euros.

Existe otra bonificación por arrendamiento de vivienda habitual vinculado a determinadas operaciones de dación en pago. En caso de que el propietario dé su vivienda al banco a cambio de cancelar la deuda hipotecaria, debido a que no puede hacer frente a los pagos de ésta, y, además, el transmitente deberá permanecer como inquilino. Se trata de una operación en dación de pago. La deducción será del 25% del dinero pagado en 2021 por el arrendamiento.

Además, esta Comunidad permite otra deducción, que consiste en que el arrendador puede deducir el 75% de los gastos satisfechos en 2021 a título de primas de seguro de crédito que cubran total o parcialmente el impago de las rentas a las que el deudor tenga derecho por razón del alquiler de uno o varios inmuebles a un tercero destinado a vivienda. El importe máximo de esta deducción será de 150 euros anuales. Y el importe del alquiler no debe ser superior a 800 euros mensuales.

El propietario, para percibir esta bonificación, deberá mantener un contrato de arrendamiento de un año o más, declarar en el IRPF el rendimiento derivado de las rentas del arrendamiento como rendimientos de capital, y depositar la fianza en el organismo correspondiente.

²⁰ Art.15 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril.

En el **archipiélago balear**²¹, la desgravación por arrendamiento de la vivienda habitual es del 15%, con un máximo de 400 euros. El contribuyente debe pertenecer al colectivo de personas menores de 36 años, o tener un grado de discapacidad física o sensorial igual o superior al 65% o con un grado de discapacidad psíquica igual o superior al 33%. Puede darse la circunstancia de que, el padre conviva con el hijo sometido a la patria potestad y que integren una familia numerosa. El contribuyente no debe ganar más de 20.000 euros anuales, ni estar disfrutando de otra deducción por alquiler, ni disponer de una vivienda en propiedad a menos de 70 km del municipio en el que está como inquilino, y debe haber depositado la fianza en el organismo correspondiente.

Existe otra deducción dirigida al arrendador, será en concepto de primas de seguro de crédito que cubran total o parcialmente el impago de las rentas a las que el contribuyente tenga derecho por razón del alquiler de uno o varios inmuebles a un tercero destinado a vivienda, podrá deducirse el 75% de dichos gastos satisfechos en el año fiscal.

Por último, tendrá una bonificación en caso de traslado temporal de residencia de una a otra isla del archipiélago en caso de tener una misma relación laboral por cuenta ajena y por un período de tres años máximo. Esta deducción del Gobierno balear es la del 15% del alquiler pagado durante el período impositivo correspondiente y el importe máximo es de 400 euros anuales.

4.3.3.7 Aragón

Esta comunidad vincula la desgravación a casos concretos. En primer lugar, hay una deducción por alquiler de vivienda habitual a determinadas operaciones de dación en pago²². Sólo será aplicable en el caso de la adjudicación de la vivienda habitual en pago de la totalidad de una deuda pendiente de la hipoteca, y siempre que se formalice entre las partes un contrato de arrendamiento con opción de compra de la vivienda. La deducción será del 10% de las cantidades satisfechas durante el ejercicio económico, con una base de 4.800 euros anuales. Se podrán beneficiar de

²¹ Art.3 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en Materia de Tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio.

²² Art. 110-12 Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre.



esta ayuda los contribuyentes cuya base imponible general y la del ahorro no superen los 15.000 euros. Esta cantidad se eleva a 25.000 euros en caso de tributación conjunta.

En segundo lugar, sumándose a la deducción estatal del 60%, hay una deducción por arrendamiento de vivienda social para el casero²³. La cuantía es del 30% de la parte de cuota íntegra autonómica del IRPF que corresponda a los rendimientos del capital inmobiliario. Para optar a esta ventaja, el contribuyente debe haber puesto una o más viviendas a disposición del Gobierno de Aragón.

4.3.3.8 Galicia

La comunidad gallega cuenta con una deducción para arrendatarios por el alquiler de vivienda habitual²⁴. Permite al inquilino desgravar el 10% de las cantidades satisfechas durante el ejercicio fiscal con un límite máximo de 300 euros por año y contrato, ya sea tributación individual o conjunta. En caso de que el contribuyente tenga dos menores de edad o más a su cargo, el tope se amplía a 600 euros, con una deducción del 20%. Si esa persona tiene una discapacidad de al menos el 33%, la cuantía será dos veces la establecida.

Al menos uno de los inquilinos deberá cumplir con los siguientes requisitos para poder aplicar la desgravación:

- Ser menor de 35 años.
- Contrato de arrendamiento con fecha posterior a enero de 2003.
- Depositar la fianza en el organismo correspondiente.
- No superar los 22.000 euros en la suma de la base imponible general y del ahorro menos el mínimo personal y familiar, ya sea en tributación individual o conjunta.

²³ Art. 110-13 Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre.

²⁴ Art.5.Siete Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio.



4.3.3.9 Castilla La Mancha

Esta autonomía tiene una deducción por arrendamiento de vivienda habitual a inquilinos menores de 36 años. La cantidad deducida es del 15%, con un máximo de 450 euros anuales.

Por otro lado, la cuantía a deducir puede alcanzar el 20%, con un máximo de 612 euros anuales en el caso de que el contribuyente tenga su domicilio social en un municipio con menos de 2.500 habitantes²⁵ o que se encuentre a 30 kilómetros de un municipio con más de 50.000 habitantes y no tenga más de 10.000 habitantes.

4.3.3.10 Comunidad Valenciana

Las deducciones en esta comunidad²⁶ van unidas al alquiler, en función de las características del inquilino. Hay una deducción general del 15% de las cantidades pagadas con un límite de 550 euros.

A la regla general se suma otra deducción para menores de 35 años que además tengan discapacidad física o sensorial del 35% o psíquica del 33% o más, será una deducción del 20%, con un límite de 700 euros anuales. Habrá una desgravación mayor, del 25%, con un límite de 850 euros, si el arrendatario además, reúne una de las siguientes condiciones, o del 30%, con un límite de 1.000 euros, si reúne dos o más:

- Si la discapacidad, fuese del 65% o más, o psíquica, superior al 33%.
- Si es víctima de violencia de género según lo dispuesto en la Ley 7/2012, de 23 de noviembre, de la Generalitat, integral contra la violencia sobre la mujer en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

²⁵ Art.5 Nueve Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio.

²⁶ Art.4 Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos, de la Comunitat Valenciana.

4.3.3.11 Murcia

Como curiosidad Murcia es la única comunidad autónoma que no desgrava el alquiler de la renta. Sus deducciones²⁷ están más enfocadas a la compra de un inmueble por personas jóvenes, a la instalación de dispositivos domésticos de ahorro de agua o de recursos energéticos renovables, entre otros.

4.4 OTRAS SITUACIONES

Debido al incremento constante en el precio del alquiler, el Gobierno en diciembre del año 2019, estableció en el texto en el que se acordaba la coalición impulsar *“las medidas normativas necesarias para poner techo a las subidas abusivas de precios de alquiler en determinadas zonas de mercado tensionado”*. Todavía es un asunto por resolver en el año 2022.

Se define área tensionada aquella zona donde los alquileres han subido de manera inesperada en los últimos años, y se hablará de forma más extensa en el siguiente epígrafe.

Actualmente, los partidos que componen el Gobierno de coalición, PSOE y Unidas Podemos han planteado diversas propuestas, relacionadas con el alquiler de vivienda.

Cada partido, siguiendo su ideología comparte opiniones muy diferentes sobre cómo llevar a cabo este cambio.

De un lado, el PSOE quiere que la regulación de los precios en el alquiler se lleve a cabo mediante reducciones fiscales. Anteriormente, ya se mencionó la reducción del 60% a todos los arrendadores, o, dicho de otro modo, en los ingresos declarados en el IRPF no se tiene en cuenta el 60% de lo que percibe por rentas de alquiler, ya que esa cantidad no tributa. La nueva propuesta del partido socialista consiste en rebajar la bonificación con carácter general al 50% y dar incentivos a los propietarios que cumplan una serie de requisitos. Por ejemplo, la bonificación general podría rondar el 70% por arrendar la vivienda a personas jóvenes o por ceder el

²⁷ Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en la Región de Murcia en materia de Tributos cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, en adelante, texto refundido de Tributos Cedidos.



inmueble a programas públicos de vivienda. En esta misma línea, surge la duda de cómo se determinaría las denominadas áreas tensionadas, en el caso de que un propietario aceptase bajar el 10% del precio del alquiler del contrato anterior, la reducción podría alcanzar el 90%, mientras que las nuevas viviendas en esa zona tensionada, solo se beneficiarían de un 70%.

De otro lado, Unidas Podemos, propone la creación de un nuevo registro de contratos de alquiler, en esas mismas zonas tensionadas, en torno a un precio de referencia y que todos los alquileres que sean más baratos queden congelados, y los que se encuentren por encima se rebajen hasta llegar a un límite, previamente establecido. Este nuevo registro tendría como finalidad controlar que la normativa se cumple y marcar un punto de partida para la elaboración de estadísticas de precios.

5 CÓMO DETECTA HACIENDA EL ALQUILER NO DECLARADO

Si el propietario de una vivienda en alquiler no declara los rendimientos obtenidos por el arrendamiento estaría incurriendo en fraude fiscal. Las personas que se encuentran obligadas a declararlo lo hacen mediante la autoliquidación del IRPF, y son aquellas personas que reciben de su vivienda en alquiler una renta anual que supere los mil seiscientos euros, estos deberán presentar declaración de la renta y deberán reflejarlo como Rendimientos de Capital Inmobiliario

En España, según los datos aportados por el Sindicato de Técnicos del Ministerio de Hacienda (Gestha), el cuarenta por ciento de los arrendamientos que se producen no se declaran, dicho de otra manera, cuatro de cada diez alquileres se realizan en negro.

Son ya muchos los inquilinos que se ven privados durante la realización de su declaración de la renta de poder deducir el pago del alquiler en su declaración, debido a que el propietario no declara los rendimientos obtenidos o que no han firmado ningún contrato que pueda demostrarlo.

Para remediar esta situación, la AEAT ha decidido reforzar la vigilancia para detectar estos arrendamientos sumergidos, que son verdaderos fraudes fiscales. Son un gran problema en la actualidad y, por ello, la AEAT está haciendo una labor exhaustiva para controlarlo, recibiendo información financiera de las Comunidades Autónomas, también con la ayuda de entidades bancarias, o con las compañías eléctricas las cuales facilitan los contratos de consumo energético. Además, gracias al gran desarrollo de la tecnología, que procura gran información y almacenamiento de datos, se puede detectar mediante una investigación si ese arrendador no está declarando todos los ingresos que percibe.

Hacienda cuenta con una serie de recursos para poder comprobar si se están declarando los rendimientos del inmueble obtenidos. Por ejemplo, acudir al Registro de la Propiedad para saber si se ha registrado el alquiler, o comprobar si el propietario ha depositado la fianza en la entidad gestora correspondiente, consultar en el censo quien es la persona que vive en ese momento en la vivienda arrendada, o, por último, si la Comunidad Autónoma tiene registrado ese alquiler.



El no declararlo acarreará importantes sanciones o multas que deberán pagarse con intereses, además se privará al propietario de los beneficios fiscales. Estas multas o sanciones se encuentran entre el cincuenta y el ciento cincuenta por ciento de los rendimientos no declarados, más los intereses de demora. Para evitar estas sanciones, los propietarios tienen la posibilidad de acudir a la AEAT y de manera voluntaria regularizar la situación en la que se encontraba el alquiler sumergido. Deberán hacerlo mediante una declaración complementaria a la declaración de la renta presentada en su momento, esta declaración complementaria, aunque evita la multa, lleva consigo la imposición de un recargo por no haberlo presentado en el tiempo y forma debidos.

El recargo por dicha declaración extemporánea dependerá del tiempo que haya transcurrido, será “un porcentaje igual al 1 por cien más otro 1 por cien adicional, por cada mes completo de retraso con que se presente la declaración respecto al término del plazo establecido para la presentación e ingreso”, esto es lo que prevé el artículo veintisiete en su apartado segundo de la LGT. Por otro lado, si la presentación de la declaración se produce una vez transcurridos doce meses desde el término del plazo establecido para la presentación “el recargo será del 15 por ciento y excluirá las sanciones que hubieran podido exigirse.” Además, en estos casos, “se exigirán los intereses de demora por el período transcurrido desde el día siguiente al término de los 12 meses posteriores a la finalización del plazo establecido para la presentación hasta el momento en que la autoliquidación o declaración se haya presentado.”

Esta imposición de recargos entró en vigor por medio de la ley 11/2021, de 9 de julio de medidas de prevención y lucha contra el fraude, y en comparación con los que se utilizaban anteriormente estos recargos son inferiores.

Por otro lado, desde la Administración se recomienda a las personas que vayan a ser inquilinos que cuenten con un contrato de alquiler que sea legal y vigente, ya que pueden surgir problemas de entendimiento con el propietario, por la falta de datos, y la única forma de solucionarlo será mediante la petición formal de esa documentación, que puede ser ignorada por el arrendador y que, en caso de que esto ocurra, la alternativa será denunciar al propietario por negarse a declarar el alquiler, este proceso judicial tiene unos costes elevados. El inquilino puede evitar todos estos



problemas si tiene un contrato que contiene todos los datos que más tarde será necesario aportar para poder declararlo.

6 DIFERENCIAS A NIVEL GENERAL (EUROPEO, NACIONAL, AUTONÓMICO Y LOCAL)

“Al comparar el cuarto trimestre de 2021 con 2010”, según indica Eurostat, “los precios de la vivienda en venta aumentaron más que los alquileres, en 19 Estados miembros de la UE”

En los alquileres, “al comparar el cuarto trimestre de 2021 con 2010”, Eurostat indica que “los precios aumentaron en 25 Estados miembros de la UE y disminuyeron en dos, con las mayores subidas en Estonia (+171%), Lituania (+113%) e Irlanda (+74 %); mientras que hubo caídas en Grecia (-25%) y Chipre (-1%)”.

Durante el año 2011 el mercado inmobiliario se sufrió una caída de forma global, y los precios no se estabilizaron hasta el período comprendido entre el año 2013 y 2014. A partir, de 2015 se muestra un encarecimiento mucho mayor del precio de la vivienda en venta que el precio del alquiler. (Eldiario.es, 2021)

Comparando lo sucedido en el territorio nacional, los precios de las viviendas se han mantenido estables desde el estallido de la pandemia hasta finales del año 2021, por lo que habrá que ver cómo han ido evolucionando durante este año 2022, y cuál es su ritmo.

La subida del Índice de Precios al Consumo (IPC), que actúa como referencia en muchos contratos de alquiler para estimar ajustes en la mensualidad, ha marcado en el mes de febrero un encarecimiento de la vida de un 7,6% con respecto al mismo mes de 2021, siendo la tasa más alta desde 1986.

Las zonas con mayor demanda para compra han sido Madrid, Pamplona o Zaragoza, durante el primer trimestre del 2022, a estas tres se unen también Gran Canaria o Sevilla. Por otro lado, se encuentran por debajo de la media nacional las provincias de Ourense, Granada, Zamora, Córdoba, Palencia o Salamanca, teniendo muy poca demanda.

En cuanto a las ciudades preferidas para el alquiler, aunque Madrid, sigue estando en cabeza, el escenario es distinto. En su mayoría son grandes ciudades, estando a la cabeza Barcelona, Madrid y Vitoria, así como algunas zonas de costa en Valencia o Palma. En Madrid las localidades más solicitadas son, Torrejón de Ardoz, Getafe, Móstoles o Alcalá de Henares.



Esto choca con el incremento de precios en el alquiler ya que no el efecto causado ha sido distinto en estas ciudades.

En Barcelona y Valencia se experimentan subidas interanuales por encima del IPC (11,2% y 9,8% respectivamente), en cambio Madrid registra la menor subida de estas grandes ciudades con tan solo el 2,3%. Esto puede deberse a que Cataluña cuenta con su propia ley de vivienda, mientras que la Comunidad de Madrid se rige por la ley estatal, que prohíbe el incremento en el precio del alquiler si supera la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo en su respectiva actualización. La ley catalana establece una congelación de los precios del alquiler en zonas tensionadas de más de 20.000 habitantes.

Por último, las ciudades que se encontrarían por debajo de la media nacional en la demanda del alquiler serían, Salamanca, Córdoba, Ourense, Ciudad Real, Oviedo, o Palencia.

7 NORMATIVA QUE AFECTA A LOS ALQUILERES DE VIVIENDA

7.1 EVOLUCIÓN

La ley de Arrendamientos Urbanos es la encargada de regular todos los alquileres que se producen en España sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana. Desde su primera promulgación en fecha 24 de noviembre de 1994, estableciendo un sistema especialmente proteccionista en cuanto a las prórrogas en contratos -este sistema cambiaría con la normativa posterior-, ha habido varias modificaciones.

La modificación más profunda se realizó en el año 2013 con la intención de ofrecer una mayor autonomía de la voluntad y proteger al propietario. Esta reforma pretendía reducir los precios del alquiler, flexibilizando las normas que regulaban el mercado y fomentando el mercado de alquiler de viviendas. Aunque hay que reconocer que los resultados de esta reforma no alcanzaron el objetivo que se habían marcado, ya que el precio del alquiler continuó subiendo, debido sobre todo al alquiler vacacional y a la intervención de las plataformas de internet facilitando su contratación.

Dado que la reforma de 2013 no obtuvo los resultados esperados, en 2018 se produjo un nuevo cambio en la regulación, para favorecer el mercado de alquiler y para adaptarse a los nuevos tiempos y a la realidad social que en ese momento acontecía. Sin embargo, esta reforma regulada en el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, estuvo en vigor tan solo treinta y cinco días. Tras esta fallida regulación, fue en 2019 cuando llegó la siguiente aprobación por medio del Real Decreto- Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Las medidas más importantes de este nuevo decreto se dirigen a establecer las condiciones más favorables para los inquilinos, como por ejemplo la mayor duración de los contratos de alquiler o actualizar el valor de la renta al IPC (índice de precios de consumo). La última norma aprobada es la nueva Ley de Vivienda de 2022 que más adelante comentaré.

7.2 LEY DE ALQUILERES 2021. REAL DECRETO-LEY 16/2021

El Consejo de Ministros del Gobierno de España, aprobó el tres de agosto del año 2021, un Real Decreto-ley por el que se adoptaban medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

Esta regulación ofrecía en materia de arrendamientos urbanos, una prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. Esta prórroga, se alargaba hasta el treinta y uno de octubre de ese mismo año 2021, estableciendo que, previa solicitud por parte del arrendatario y por un período máximo de seis meses, podía aplicarse una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento. Sin embargo, para que pueda llevarse a cabo, debía ser aprobada por el arrendador o propietario, a no ser que en el momento de aceptación del contrato se hayan acordado otros términos o condiciones.

7.3 PROYECTO LEY DE VIVIENDA 2022

El nuevo RD 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, pretende facilitar el acceso a la vivienda mediante el aseguramiento de la transparencia y la mejora de la información. Transfiere la competencia a las Comunidades Autónomas que, en materia de vivienda, serán las encargadas de gestionar y en su caso conceder y cobrar las subvenciones.

Además, refuerza el concepto de vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución Española *“Una vivienda digna es aquella que es habitable, que es accesible, que es eficiente energéticamente y que garantiza, también, el acceso a los suministros básicos sin que su disfrute suponga un esfuerzo financiero inasumible por parte de los ciudadanos”*

A continuación, se exponen, cuáles son los puntos más importantes de este marco regulatorio.

7.3.1 Claves del proyecto

7.3.1.1 Precios máximos de alquiler para grandes propietarios

Los propietarios que sean titulares de diez o más viviendas, están obligados a reducir la cuota que tengan establecida, a la hora de alquilar sus viviendas. Este precio estará limitado por el contrato anterior o el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia (índice de las zonas tensionadas, de las que a continuación hablaremos), para esta última limitación se ha dado un plazo de 18 meses, desde la aprobación de la ley, para su aplicación.

Este precio máximo también se aplicará a aquellos alquileres de viviendas o inmuebles que tengan una superficie de más de 1.500 metros cuadrados construida y sean personas jurídicas los arrendadores. En este caso, se exige a las personas físicas que sean grandes propietarios.

Con la proposición de esta medida, aún en proyecto, lo que se pretende es desinflar los precios disparados que se producen sobre todo en las grandes ciudades como son Madrid y Barcelona. De aquí vienen las denominadas zonas de mercado residencial tensionado *“serán aquellas en las que los gastos destinados a la vivienda superen el 30 % de la renta de la zona y donde el alquiler haya subido un 5 % por encima del IPC autonómico en los últimos cinco años.”*

7.3.1.2 Bonificaciones para pequeños propietarios

Otra de las propuestas es la deducción general en el IRPF para pequeños propietarios que decidan voluntariamente reducir el precio del alquiler. Esta bonificación general será del 50%, pero podrá incrementarse dependiendo de la situación:

El descuento será del 90%, si el contrato se firma en una zona tensionada y la bajada es de entre el 5 y el 10 por ciento respecto al contrato anterior.

Se deducirá el 70%, si se declaran como vivienda habitual inmuebles que hasta ese momento no estaban considerados como tal. También se aplicará este porcentaje si los que alquilan son jóvenes de entre dieciocho y treinta y cinco años.

También habrá el descuento del 60% nombrado con anterioridad si se han realizado reformas para rehabilitar o mejorar la vivienda en los últimos tres años cuyo

desembolso tenga el valor de seis meses de renta. O en el caso de que las rentas recibidas no lleguen a un máximo regulado en base al índice de precios de alquiler.

En cuanto a medidas fiscales, se incentivará a las entidades arrendadoras de viviendas con una rebaja del 85% en la cuota del Impuesto de Sociedades. Esta medida afectaría a entidades que tienen en régimen de arrendamiento más de ocho viviendas alquiladas durante más de tres años. (Agencia tributaria)

7.3.1.3 Casas vacías

Esta nueva normativa vigente desde 2021, incluye un recargo, una especie de penalización de hasta el 150% a las viviendas que se encuentren vacías, independientemente de que estén o no en zona tensionada. Este recargo se verá reflejado en el IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles). Como se trata de un impuesto directo que forma parte de los tributos municipales, tienen potestad para decidir sobre en qué grado se aplica los ayuntamientos, y estarán sujetos en este caso quienes cuenten con más de cuatro inmuebles a su nombre ya sean personas físicas o jurídicas.

7.3.1.4 Ayudas de alquiler para jóvenes

Una de las novedades con más impacto ha sido un bono mensual, con valor de 250 euros, del que podrán disfrutar los jóvenes, un sector que tal vez no cuente con los recursos necesarios, y que de esta manera podrán tener mayor acceso a la vivienda o habitación.

Estos jóvenes deberán de tener entre dieciocho y treinta y cinco años y tener la capacidad para firmar un contrato de arrendamiento, o en su caso cesionario.

Deberán obtener de forma regular unos ingresos, o, dicho de otra manera, tener un contrato de trabajo, pero que la disponibilidad monetaria de la que dispongan sea inferior a 23.725 euros anuales y una renta de alquiler que no supere los 600 euros mensuales.

Además, deberán ser nacionales españoles o pertenecer a algún Estado miembro de la UE. Si esto no fuese así, podrán acceder a la ayuda si su residencia se encuentra en España.



Este bono solo podrá disfrutarse por un período máximo de dos años, y en el caso de hogares considerados vulnerables, se aumentará el bono en un 40%.

También hay una serie de circunstancias que impedirán que se les concedan dichas ayudas, estas son las siguientes:

-Cuando la persona en cuestión tenga un bien inmueble en propiedad o la tenga en usufructo.

-Que la persona que se va a convertir en arrendatario o cesionario y pase a residir habitualmente en el domicilio, sea pariente de primer o segundo grado de afinidad o consanguinidad con el cedente o transmitente. Tampoco se concederá el bono si ambos son socios.

Con esta medida lo que se pretende es que estos jóvenes puedan con más facilidad independizarse y emanciparse, ya que España tiene una media edad muy elevada en este aspecto, situándose alrededor de los veintinueve años. Por esta razón, se intenta que la edad se rebaje, hasta al menos, los veintiséis años que sitúa a la media europea.

7.3.1.5 Viviendas de alquiler social

En este aspecto, el Gobierno apuesta por garantizar que ninguna unidad familiar se quede sin hogar llegando a vivir situaciones de emergencia social, por lo que promueve viviendas de calidad, por debajo del precio de mercado, para así garantizar la accesibilidad a aquellas unidades de convivencia.

Se preveía reservar unas veinte mil viviendas, es decir, el 30% de viviendas protegidas para destinarlas al alquiler social. Y también se destinarán viviendas de nueva planta para el parque público de alquiler (se estima que ronde el 50%). Se establece la obligación de elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda y una memoria anual en la que se especifiquen las acciones adoptadas para reforzar dicho parque y acomodarlo a la demanda existente.

Esta medida se lleva a cabo debido a que España es el país europeo con menor número de viviendas de protección oficial.



7.3.2 En qué afecta el nuevo RD 42/2022 a la ley de arrendamientos urbanos

Los puntos más importantes de la LAU, que sufrirán cambios por la Ley de Vivienda de 2022 son los siguientes:

7.3.2.1 *El importe de la renta*

Según el artículo 17 de la LAU, el valor de la renta puede ser estipulado libremente por las partes. Los factores de su valor dependerán de las características de la vivienda, el lugar donde se encuentre, su superficie, el estado de conservación y la situación en que se encuentre el mercado de alquileres. El valor acordado en la renta puede ser actualizado en la fecha en que se cumpla un año de vigencia del contrato, el propietario puede actualizarlo con una previa aceptación fehaciente del inquilino. Junto a este requerimiento se debe entregar una certificación del Instituto Nacional de Estadística (INE) en el que consten los índices de precios que limitan la nueva renta estipulada.

Salvo pacto en contrario, el pago es mensual y deberá abonarse los primeros días del mes en el lugar y forma acordada por ambas partes, no se puede exigir el pago de meses más de un mes por anticipado. Esto se hará constar mediante un recibo de pago que el arrendador entrega al arrendatario o mediante otros métodos que acrediten el cumplimiento efectivo de la obligación.

Lo más común en la actualidad es el pago efectuado mediante transferencia bancaria.

7.3.2.2 *La duración del contrato*

La última actualización de esta ley establece que la duración de los contratos de alquiler se pactará libremente por las partes, sugiriendo un plazo de cinco años.

Si hablamos de un arrendamiento en el cual no se establece plazo de duración, se entiende se celebra por un año, si llegado el vencimiento, el inquilino desea quedarse en el piso, el propietario estará obligado a prorrogar por plazos anuales el contrato hasta que se cumplan cinco años. Aunque el inquilino sí puede extinguir el

contrato pasado el primer año, para ello deberá dar aviso al propietario con treinta días de antelación.

Si pasan estos cinco años y ninguna de las partes notifica su voluntad de extinción, el contrato seguirá prorrogándose anualmente. Si alguna de las partes no quisiera renovarlo deberá notificar la voluntad a la otra parte, teniendo en cuenta el plazo para ello. En el caso del inquilino bastará con dos meses de antelación, en cambio el propietario deberá notificarlo al menos con cuatro meses de anticipación, según lo establecido por el artículo 10 de la LAU.

7.3.2.3 El reparto de gastos inherentes al alquiler

Mediante un documento por escrito las partes pactarán como se repartirán los gastos que anualmente serán necesarios para el sostenimiento adecuado del inmueble.

De forma obligatoria se establece la última modificación de la ley que los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato deben ser afrontados por el arrendador si este es una persona jurídica, pero no hace referencia a si la misma situación es entre personas físicas.

Se ha propuesto por parte de un partido político (Unidas Podemos), el cual cuenta con el apoyo de la organización FACUA -Consumidores en Acción, que esa comisión de gestión inmobiliaria corra por cuenta de los propietarios, dando como explicación que son los que se benefician económicamente del alquiler del bien inmueble. Sería una manera de solventar el vacío legal, ya que por regla general suele ser el arrendatario quien corra con dichos gastos.

7.3.2.4 Conservación de la vivienda alquilada

Las tareas que se realicen para la conservación de la vivienda recaen sobre el arrendador, el único caso en el que se hará cargo el inquilino es que el deterioro haya sido causado por él mismo o por las personas que vivan en su casa. Se trata de aquellas obras necesarias, para evitar que se produzcan averías o daños mayores o para mantener el piso. Dentro de estas obras no se encuentran las tareas de reparación.



Que el arrendador se ocupe de estas tareas no le da derecho a aumentar el precio de la renta. El arrendador debe ocuparse de la conservación de manera obligatoria garantizando con ello que es un espacio habitable. El inquilino no puede realizar obras que modifiquen la vivienda, el mobiliario, las plazas de garaje o cualquier otra dependencia relativa a la configuración del inmueble, para ello el arrendador debe dar su consentimiento por escrito con antelación, pero quedan prohibidas las obras que produzcan una disminución de la vivienda o pongan en duda su seguridad.

De las pequeñas reparaciones se hará cargo el inquilino, son aquellas que se producen por el desgaste del uso ordinario.

7.3.2.5 Desistimiento del contrato de alquiler

El inquilino tiene la opción de desistir una vez pasados los seis meses de contrato y, si no quiere o no puede seguir viviendo en el inmueble que alquiló, deberá notificarlo al menos con treinta días de antelación. Si el contrato contiene una cláusula de indemnización por desistimiento, el inquilino deberá cumplirla.

Si no cumple el plazo de los seis meses, el inquilino deberá pagar los meses de renta de todos modos.

8 CONCLUSIONES

La finalidad del presente estudio es analizar, de modo genérico, el tratamiento fiscal del alquiler de vivienda. Para ello, comienzo con una delimitación de la normativa del IRPF, diferenciando los rendimientos del capital inmobiliario de cualquier otro rendimiento o renta. Lo que los diferencia de los rendimientos derivados de la actividad económica es, que estos proceden del trabajo personal y del capital, - especialmente éste - y suponen para el contribuyente la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos, teniendo como finalidad invertir en la producción y distribución de bienes o servicios.

Dentro de los posibles escenarios de renta que pueden generar los inmuebles los recogidos en el art.22 de la LIRPF, hacen referencia a los que derivan del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles cuya actividad corresponda al contribuyente y no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por el mismo.

En este apartado, intento realizar también un breve análisis de los rendimientos de capital inmobiliario de temporada, de viviendas utilizadas como residencia habitual, o de situaciones como el usufructo y la nuda propiedad, en las cuales, si existe usufructo, el rendimiento deberá declararlo el usufructuario.

El propietario o titular de derechos sobre el inmueble deberá declarar la renta obtenida por el alquiler en el IRPF, deberá tributar por los ingresos que se generen de la vivienda, pero también habrá una serie de gastos que serán deducibles y que disminuirán la cantidad que debe considerarse como rendimiento neto. En ocasiones, pueden surgir dudas sobre el funcionamiento de estos gastos, como el período fiscal en el que les corresponde tributar o, calcular la estimación exacta del gasto del que se trate.

Tras deducir los gastos deducibles, de los ingresos devengados, se obtiene el rendimiento neto. La importancia de esta diferencia radica en que, si se trata de alquiler de una vivienda habitual, el rendimiento neto obtenido del capital inmobiliario se reducirá en un 60%. En este apartado, también cabe mencionar la posible obtención de rendimientos irregulares, recogidos en los artículos 15 del RIRPF y 23.3 de LIRPF. Tienen esta consideración, los obtenidos por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio, las indemnizaciones recibidas por



daños o desperfectos del inmueble, o, por los importes obtenidos por la cesión de derechos de uso o disfrute.

Otro de los posibles escenarios relativos a los inmuebles es el del régimen de Imputación de Rentas Inmobiliarias. Son aquellas rentas que el contribuyente debe incluir en su base imponible, por ser propietario o titular de un derecho real de disfrute sobre determinados bienes inmuebles, siempre que el inmueble no sea su vivienda habitual, no esté afecto a su actividad económica y no se encuentre arrendado. Es decir en el resto de las situaciones en las que los inmuebles se encuentren a su disposición y puedan ser utilizados. Durante un mismo período impositivo se podrá dar la posibilidad de aprovechamiento por turnos, uso del inmueble por el titular, o, un reparto de las rentas en el caso de que existan varios titulares de un bien.

También es importante destacar el amplio abanico de deducciones que se ofrecen en el territorio español, en lo relativo al arrendamiento de bienes inmuebles. Estas bonificaciones pueden ser tanto para el propietario como para el inquilino. El itinerario pasa, en primer lugar, por la deducción de ámbito nacional, siendo ésta, el incentivo principal a la hora de fomentar el acceso a la vivienda, y por último uniéndose a ésta, las deducciones autonómicas de las distintas Comunidades Autónomas que completan a la normativa estatal.

Además, hago una referencia, ajena a lo tributario, sobre la normativa que afecta a los alquileres de vivienda, teniendo en cuenta la evolución de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en concreto de los años 2021 y 2022. Dentro de este mismo apartado, se comentan las claves del proyecto sobre la ley de Vivienda tras su aprobación, destacando los siguientes aspectos: los precios máximos de alquiler para grandes propietarios, las bonificaciones para pequeños propietarios, el tratamiento de las casas vacías, y el alquiler social y las ayudas a los jóvenes.

A la hora de desarrollar lo indicado anteriormente, es también necesario hacer mención a aquellos puntos a los que afectará la citada norma, como el importe de la renta, la duración y desistimiento del contrato, el reparto de gastos inherentes al alquiler, y la conservación de dicha vivienda.

Además, incorporo al trabajo un estudio de los factores que han provocado que se experimente una gran demanda de vivienda, frente a la poca oferta de viviendas de obra nueva, comparando la venta de inmuebles frente al alquiler.



Por último, abordo la cuestión sobre las diferencias en el funcionamiento del mercado inmobiliario según estemos hablando a nivel europeo, estatal, autonómico o local. En los últimos años el precio del alquiler no ha parado de crecer. El mayor problema y el reto al que se enfrenta el mercado inmobiliario es la escasez de vivienda. Esto se debe a la gran demanda que se ha producido en el último año, porque ha aumentado el mercado de segunda mano y las autorizaciones de obra nueva crecen muy lentamente. A la vez se está produciendo un tensionado en los precios, tanto de venta como de alquiler.

A modo de conclusión, puedo afirmar que, debido a esta gran demanda de la población por las viviendas de alquiler, es muy importante prestar atención a la fiscalidad de la operación, en la que se encuentran implicados dos sujetos, arrendatario y arrendador. Las actuales herramientas que fomentan la oferta de vivienda, como son las deducciones fiscales, en la mayor parte de las ocasiones solo ofrecen beneficios al grupo de personas con mayor renta. Si se desea suprimir dichas bonificaciones, se puede optar por incluir los Rendimientos del Capital Inmobiliario en la base del ahorro del IRPF. Por otro lado, también es importante saber, si la previsión de funcionamiento de estas deducciones es a largo plazo, o si simplemente son un mecanismo temporal mientras se van consolidando nuevas políticas que permitan abaratar e incentivar el alquiler.



BIBLIOGRAFÍA

MANUALES Y REVISTAS

BENGOCHEA SALA. (2019). Rendimientos inmobiliarios (IRPF): usufructo, superficie, servidumbre, desahucio e indemnizaciones/ [José María Bengochea Sala]. Francis Lefebvre.

HENARES RODRÍGUEZ, C., Lara González. F., Vizán Palomino, M., Pérez Pérez J.A., Alonso Prada.V.E. (2019) *100 preguntas y respuestas prácticas sobre arrendamientos urbanos y el alquiler de vivienda*. Tirant lo Blanch.

PÉREZ ROYO, Fernando. Curso de Derecho tributario. Parte especial / Fernando Pérez Royo (director); [autores] Fernando Pérez Royo. [Et al.]. 15a ed. Madrid: Tecnos, 2021.

MERINO JARA, Isaac, Manuel Lucas Durán, and Juan Calvo Vérguez. Derecho tributario. Parte especial / Isaac Merino Jara (director) ; Manuel Lucas Durán (coordinador) ;] autores] Juan Calvo Vérguez... [et al.]. 10a ed. Madrid: Tecnos, 2021.

MARTÍN QUERALT. (2021). Curso de derecho financiero y tributario / Juan Martín Queralt... [et al.] (32a ed. Rev. y puesta al día). Tecnos.

PÉREZ DE AYALA, Pérez de Ayala Becerril, M., & Pérez de Ayala, J. L. (2021). Fundamentos de derecho tributario / José Luis Pérez de Ayala, Miguel Pérez de Ayala Becerril (7a ed.). Dykinson.

Arrendamientos urbanos, propiedad horizontal, viviendas de protección oficial y normas complementarias (43ª ed.). (2021). Aranzadi.



SEIJO PÉREZ, Miguel Monterrubio, M. de, & Fernández Dávila, E. (2021). Memento práctico Francis Lefebvre. IRPF : 2021 / [esta obra ha sido realizada sobre la base de un estudio cedido a Francis Lefebvre por dirección y coordinación, Francisco Javier Seijo Pérez ; han colaborado en esta edición, Manuel de Miguel Monterrubio, Enrique Fernández Dávila]. Francis Lefebvre.

NORMATIVA CONSULTADA

[BOE.es - BOE-A-1994-26003 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.](#)

[BOE.es - BOE-A-2004-4214 Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.](#)

[BOE.es - BOE-A-2022-802 Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.](#)

[BOE.es - BOE-A-2021-13259 Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.](#)

[BOE.es - BOE-A-2021-13259 Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.](#)



CONSULTAS VINCULANTES

Consulta Vinculante V0902-20.

https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V0902-20

Consulta vinculante V3456-19.

https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V3456-19

Consulta Vinculante V0777-09.

https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V0777-09

Consulta vinculante V1430-17.

https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1430-17

WEBS CONSULTADAS

<https://ec.europa.eu/eurostat>

[Agencia Tributaria: 7.3.3. Rendimientos del capital mobiliario a integrar](#)

[Bases de datos de los Tribunales Económico-Administrativos: Ministerio de Hacienda y Función Pública](#)

[Nueva ley de la vivienda 2021: ¿qué debes saber? | Housel](#)

[El Bono del Alquiler Vivienda, requisitos e impedimentos \(ielcano.com\)](#)

[Vivienda | Así se declararán las zonas tensionadas \(rtve.es\)](#)

[Ley Vivienda: Limitación precio alquiler y ayudas de 250 euros para los jóvenes – arrabeasesores](#)



[Guía para no perderte con el proyecto de Ley de Vivienda: alquiler, vivienda vacía y desahucios — idealista/news](#)

[Estos son los municipios con más presión de la demanda de vivienda para comprar y alquilar — idealista/news](#)

[Trece cláusulas abusivas \(y nulas\) a evitar en los contratos de alquiler de vivienda \(etikalia.es\)](#)

[Nuestra fiscalidad - ¿Cuáles son las novedades tributarias del 'build to rent' en 2022 y qué efectos tendrán? - Blogs Expansion.com](#)

[¿Cuáles son los gastos deducibles del alquiler de una vivienda? \(lacoop.com\)](#)

[¿Gastos repercutidos al inquilino forman parte de base retención? \(asesorexcelente.com\)](#)

[La vivienda se encarece un 2,8% en el segundo trimestre: descubre el precio en tu zona — idealista/news](#)

[El IVA del servicio de intermediación en la venta de un inmueble no es IVA deducible para el autónomo | Iberley](#)