

FELICES FIESTAS!!!



OS DESEAMOS :

¡FELICES FIESTAS!

Y QUE 2014 VENGA CARGADO DE SALUD, PAZ Y FELICIDAD PARA TODOS.

Adriano Servicios Inmobiliarios

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

¿Qué es una vivienda de protección pública?

También conocidas como viviendas de protección oficial (VPO) o viviendas protegidas, son viviendas de precio limitado y en general subvencionadas (directa o indirectamente) por el Estado (central, autonómico o

municipal).

El objetivo de las viviendas protegidas es dotar de oferta asequible a colectivos de rentas bajas bien en forma de compra, alquiler o mixta.

¿Dónde se regulan?

Cualquiera de las administraciones puede impulsar vivienda de protección, pero con la cesión de la competencia de vivienda a las comunidades autónomas el eje motor suelen ser estas.

El mecanismo de la mayoría de VPOs son los Planes de Vivienda (en la actualidad 2013-2016, Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación) impulsados por el Estado. En los planes de vivienda entre otras cosas, se dota de presupuesto a las ayudas a la compra, rehabilitación, alquiler y también detallan las exigencias sobre VPOs a las comunidades así como una dotación económica para su impulso. Es decir, se les marca a las comunidades el porcentaje de suelo destinado a VPO a la vez que se les compensa por la falta de ingresos. El Plan marca una serie de mínimos a cumplir en las VPOs. Posteriormente las comunidades autónomas ejecutan los planes de VPO completando los requisitos y extendiendo a los municipios la promoción de VPOs a través de convenios marco de colaboración.

Es posible, que algunos ayuntamientos (sin convenio con su comunidad autónoma) a través de suelo municipal lancen VPOs, pero no suele ser el mecanismo habitual por el coste en la pérdida de ingresos sobre suelo.

¿Que tipos de vivienda de protección pública hay?

Pueden variar de una comunidad autónoma a otra, pero tomando como referencia Madrid por ser quizás la más variada :

- Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB)

- Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)
- Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA)
- Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra (VPPA OC)
- Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes (VPPA OC J)
- Vivienda de Integración Social (VIS)

¿Varían los tipos entre comunidades autónomas?

Sí. No todos los tipos expuestos arriba pueden tener su equivalente en todas las comunidades. El común denominador suelen ser las VPPL y las VIS.

¿Qué requisitos suele tener una promoción para poder ser VPO?

El constructor tiene topado el precio de venta por la administración que impulse la VPO. A cambio, la administración suele dar ventajas al constructor que van desde la aportación completa del suelo, mejoras en la financiación de la construcción a través de créditos a interés preferente...

El comprador adquiere la vivienda a un precio menor de mercado libre. En algunas ocasiones, además del precio se obtienen ventajas en financiación. La venta futura de la vivienda está limitada a condiciones de precio y/o tiempo (desclasificación de VPO).

¿Se puede desclasificar una vivienda de tipo VPO?

Depende. Suelen contener condiciones de tiempo (hasta n años no se puede vender ni arrendar) y/o de precio (topado el precio de venta y/o arrendamiento). En cada promoción se fijan las condiciones, pudiendo darse el caso de no existir plazo de desclasificación (es decir, que quede topada la

venta para siempre). Si se incumplen las condiciones fijadas en la promoción de la VPO, se deberán afrontar penalizaciones (desde devolución de ayudas, a multas, intereses...). Es muy importante consultar las condiciones de desclasificación porque han variado mucho de unas comunidades autónomas a otras e incluso dentro de una misma comunidad.

¿Desde cuándo se llevan haciendo VPOs en España?

Como tales, desde el Decreto 2131/1963 . Anteriormente en los años 50 se desarrollaron planes de vivienda subvencionada y anteriormente durante los gobiernos de la república también hubo algunas iniciativas de ayudas a la vivienda aunque poco desarrolladas.

¿Cuál es el futuro de las VPO?

Un poco confuso. Por una parte las administraciones carecen de fondos para impulsar VPOs, por otra el mercado tiene vivienda de sobra, la caída de empleo-poder adquisitivo dificulta la compra y por último el acceso a crédito hipotecario está en uno de los peores momentos de su historia. Es decir, a corto, no se espera VPO como tal. Las políticas de vivienda van más en la línea de promoción del alquiler.

Por otro lado, se está dando casos de promociones que se han transformado (de modo legal, aunque un tanto aberrante) en VPOs con lo que oferta no falta, aunque es un tanto anómala.

FISCALIDAD EN ALQUILER PARA

PROPIETARIOS

¿Se deben declarar los ingresos de las rentas de alquiler en la declaración de la renta? Si, como otros rendimientos (de capital, trabajo...) deben ser declarados.

¿Como tributa en la declaración de la renta? Como capital inmobiliario.

¿En que formulario del programa padre sale? Programa PADRE 2011 Página 4 (I) . En el PADRE de 2012 esta por ver, pero probablemente no cambie de ubicación.

¿Que gastos deducibles y deducciones existen?

Son gastos deducibles :

- Intereses y demás gastos de financiación de los capitales ajenos para la adquisición de la vivienda (caso de hipoteca por ejemplo).
- Los gastos de reparación y conservación del inmueble pero no los de ampliación o mejora (materiales de construcción, termo-calentador de agua, TDT, televisión,...)
- Electrodomésticos y muebles se amortizan al 10% cada año hasta la totalidad de su coste.
- Los costes de formalización del contrato de arrendamiento (comisiones de agencias por ejemplo).
- Tributos, recargos no estatales, tasas y recargos estatales siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos y no tengan carácter sancionador (el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), las tasas por limpieza, recogida de basuras y alumbrado entre otros)
- Los contratos de seguro, como los de responsabilidad civil, incendio o robo que tengan por objeto los bienes (vivienda en este caso) o derechos productores de los rendimientos.
- Las cantidades destinadas a servicios o suministros

(luz, agua, gas, teléfono).

– Los gastos de administración, vigilancia, portería, cuidado de jardines y otros servicios personales devengados por terceros (caso de la comunidad de vecinos muy en general)

– El importe que se destine a la amortización de la vivienda, por su depreciación efectiva. Este valor se calcula aplicando un 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste por la compra de la vivienda o el valor catastral, ambos sin incluir el valor del suelo.

– Los saldos de dudoso cobro que estén debidamente justificados

– ...

Si intereses, gastos de conservación y de reparación superan la cuantía de los ingresos por rentas, se pondrá como tope de suma de intereses, gastos de conservación y reparación la suma de los ingresos por rentas (ejemplo 2, abajo).

Acorde a artículo 23 de la ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas , son posibles las siguientes deducciones :

– si el inquilino tiene entre 18 y 30 años y unos ingresos netos superiores al valor del iprem (7.455,14 euros actualmente), el propietario puede deducirse el 100% de las rentas obtenidas.

– si el inquilino tiene entre 18 y 35 años y unos ingresos mayores que el iprem, y además el contrato de alquiler se firmó antes del 1 de enero de 2011, el casero puede deducirse el 100%

– en otros casos, la reducción será del 60%

En el caso de alquilar la casa a un familiar existen unas salvaguardas para evitar casos fraudulentos. Los ingresos declarados por el alquiler descontados los gastos deducibles no pueden ser inferiores al 2% del valor

catastral (o el 1,1% si este valor catastral ha sido revisado o modificado y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994), estableciéndose este valor como el mínimo a declarar.

Hay que tener en cuenta que los gastos por intereses y los de conservación conjuntamente no pueden exceder de de los rendimiento íntegros obtenidos, ese exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes.

¿En caso de ser vivienda habitual? Si el propietario opta por arrendar la vivienda habitual en vez de utilizarla él mismo, no podrá beneficiarse de la deducción correspondiente a la vivienda habitual por la inversión realizada durante el periodo que esté alquilada, ya que en ese caso, la vivienda pierde el carácter de habitual.

Asimismo, si la vivienda no se ha habitado al menos durante 3 años y se alquila antes de este plazo el propietario perderá el derecho a las deducciones practicadas hasta ese momento.

¿Se prevén cambios por parte de la agencia tributaria en materia de alquiler? No han sido citados por el Ministerio de Fomento ni por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y por tanto no parece que esté en el foco del gobierno. Cabe la posibilidad de que la creación de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb, popularmente conocido como banco malo) y su irrupción el mercado de alquiler conlleve algún cambio en legislativo en leyes y tributación de alquiler.

¿Algunos ejemplos numéricos?

Ejemplo 1 :

Vivienda arrendada por 900 mensuales a matrimonio de 44 años él y 44 años ella a 31 de diciembre de 2012. La vivienda adquirida en 1996 por 100000 € y 8000 € de gastos.

La compra fue financiada mediante un préstamo hipotecario de la Caja «X», por el que se ha pagado durante 2012, 1400 € de intereses y 2000 € de amortización de capital. El valor catastral de la vivienda asciende a 45000 €, siendo el 40% valor de suelo. Se han adquirido un termo 200 € y unos muebles por valor total de 800 € durante 2012.

Los gastos de esta vivienda durante 2012 han sido :

- IBI 240 €
- Comunidad de vecinos 900 €
- Reparación de fontanería 400 €

Por tanto :

Ingresos Íntegros : 900×12
10800

Gastos deducibles :

- Intereses
:
1400

- Comunidad
:
900

- Gastos conservación
:
400

- Gastos reparación/reposición
:
200

- Impuestos
:
240

- Amortización :

* Vivienda
($3\% \times 60\% \times 108000$)
1944

* Muebles
($10\% \times 800$)

Total deducibles:		Gastos
	5144	
Rendimiento	neto	:
10800-5144		
5656		
Reducción por arrendamiento de vivienda :		
60%*5656	3393,6	
Rendimiento neto reducido :	5636 – 3393,6	
	2242,4	

Ejemplo 2 :

La propietaria alquila la vivienda a su hermano de 30 años por 300 € mensuales. La vivienda se adquirió en 1995 por 150000 € (con gastos incluidos) y el valor catastral es de 38000 €, correspondiendo al 33% el valor del suelo.

Los gastos de la vivienda han sido :

- IBI 100 €
- Interés préstamo 4000 €
- Amortización capital 3000 €
- Comunidad 800 €
- Instalación bomba de calor/frío (1/7/2011) 1500 €

Será el mayor entre los dos siguientes cálculos :

1. Diferencia entre ingresos y gastos deducibles :

Ingresos	Íntegros	:
300*12		
3600		

Gastos deducibles :

- Intereses	(limite	a	las
rentas..):			
3600			
-			Comunidad
:			

800

-			Impuestos
---	--	--	-----------

:

100

– Amortización :

*

Vivienda

(3%*60%*150000)

2700

* Bomba de calor/frío (6/12 * 10% *
1500) 75

Total

Gastos

deducibles:

7275

Rendimiento

neto

:

3600 - 7275

-3675

Reducción por arrendamiento de vivienda : 60%*-3675

-2205

Rendimiento neto reducido : -3675 -

-2205

-1470

2. 2% del valor catastral :

2%*38000

760

Por tanto es **760** (si fuera -1470, por alquilar la vivienda Hacienda devolvería dinero!!!!)

Ejemplo 3 :

La vivienda arrendada desde 1 de Enero de 2009 a un matrimonio cuyas edades a 31 de Diciembre de 2012 eran 36 y 32 años por 1000 €/mes. Ambos conyuges superan en ingresos el IPREM para el ejercicio 2012. La vivienda fue adquirida por herencia en 2006 con unos gastos y tributos de herencia de 4500 €. El valor catastral de la vivienda es a fecha de 2012 de 45000 € siendo el 40% valor de suelo. Los gastos en 2012 fueron :

– IBI 350 €

– Comunidad 900 €

Por tanto :

Ingresos Íntegros : 1000×12
12000

Gastos deducibles :

— Comunidad
:

900

— Impuestos
:

350

— Amortización :

* Vivienda

$(3\% \times 60\% \times 45000)$

810

Total Gastos
deducibles:

2060

Rendimiento neto : $12000 - 2060$
9940

Reducción por arrendamiento de vivienda :

$50\%(100\% \times 9940) + 50\%(60\% \times 9940)$

7952

Rendimiento neto reducido : $9940 - 7952$

1988

