

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 los rendimientos 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
($10\% \times 800$)
80

Total Gastos deducibles:

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%*60%*45000)			
810			
Total			Gastos
deducibles:			
2060			
Rendimiento	neto	:	12000 - 2060
			9940
Reducción por arrendamiento de vivienda :			
50%(100%*9940)+50%(60%9940)			
7952			
Rendimiento	neto	reducido	:
			9940 - 7952
			1988

