

# MODIFICACIÓN DE LEY HIPOTECARIA

## ¿Cuándo se ha modificado?

Ha sido redactada a lo largo del año y ha pasado ya el visto bueno del Consejo de Estado y del Consejo de Ministros. El gobierno la va a remitir al parlamento para su debate y aprobación. Se pretende que esta modificación tenga un amplio consenso en la cámara.

## ¿Cuándo entra en vigor?

Si el trámite parlamentario sigue su curso normal, probablemente en el primer semestre del 2018.

## ¿Qué ha impulsado el cambio?

Por una parte la legislación europea que forzaba legislar en España para la adaptación de la ley a la normativa europea (Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero) y por otra la imperiosa necesidad de actualizar la ley en algunos aspectos que han quedado en evidencia durante el reciente periodo de crisis que tuvo su epicentro en el mercado inmobiliario.

## ¿Qué cambia?

1. Mejoras en la información al consumidor. Los contratos hipotecarios deben reflejar claramente las condiciones ofertadas así como va a quedar el reparto de los gastos hipotecarios. Deben también añadir escenarios económicos para simular como evolucionarían los costes (a mejor o peor) si variaran parámetros de contratación (Euribor por ejemplo).
2. El notario debe velar por el consumidor. El papel del notario se amplía (además de dar fe del contrato y de su ajuste a derecho) ahora además tendrá que recibir al

consumidor antes de la firma para la revisión de toda la documentación y para cerciorarse de que el cliente entiende las condiciones del préstamo. Pasa a ser responsabilidad directa del notario que el cliente sea consciente de lo que firma y de ello debe dar constancia. Esta es la llamada 'etapa precontractual', a la que están obligados a cumplir los notarios y registradores. El plazo de visita al notario (que no tiene que ser el de firma sino sencillamente un notario será de 7 días antes firma y será gratuita para cliente. De Se expone a una sanción en caso contrario.

3. Fin de productos añadidos forzosamente. Era una de las cláusulas leoninas en muchas hipotecas. No puede ir el producto hipotecario vinculado a tarjetas, seguros, fondos o mas habitualmente seguro de amortización o de vida o de protección de pagos. El banco podrá ofertar pero nunca vincular la concesión de un crédito hipotecario a la contratación de otros productos financieros. El banco de España va a estar especialmente vigilante en este punto y anima a los clientes que se sientan presionados por una entidad a denunciar para poder actuar en consecuencia.
4. Desahucios. Hasta ahora si un deudor incumplía sus obligaciones de pago, a partir de los tres meses de impagos el banco podía ejecutar la cláusula de vencimiento anticipado. A partir de ahora la nueva ley fija un monto de impago del 2% de la hipoteca durante la primera mitad de la vida del crédito, y a un 4% (o un impago máximo de 12 mensualidades) durante el resto del contrato, para poder activar un proceso de desahucio.
5. Facilidades al cambio de entidades. La comisión de reembolso que puede cobrar un banco a modo de compensación será del 0,25% y solo se podrá cobrar durante los tres primeros años de vida de la hipoteca que se quiere cambia. Esta medida va facilitar mucho la competencia bancaria en hipotecas para el consumidor dado que las cortapisas monetarias que existían para el

cambio tendían a no compensar (o dificultar) el cambio.

6. Amortizaciones anticipadas. En el caso de las hipotecas variables, la comisión pasa a ser 0,25% del capital reembolsado, aplicable únicamente durante los primeros cinco años del plazo o de 0,5% del capital amortizado, aplicable únicamente durante los tres primeros años de vigencia del contrato. En el caso de hipotecas a tipos fijos límite máximo del 4 % durante los primeros 10 años y del 3 % si la operación se lleva a cabo posteriormente.
7. Intereses de demora. Los intereses cobrados en caso de retraso de pago no podrán exceder el triple del precio del dinero. Ahora mismo podría llegar al 9%.
8. Cambios a tipos fijo u otras monedas. Al igual que en cambio de entidad, en caso de querer cambiar de hipoteca de tipo variable a fija (en España mucho más minoritaria) la penalización de un 0,25% solo podrá ser aplicable en los tres primeros años siendo 0 para el resto.
9. Modelo tipo de hipoteca. El gobierno va emitir un Real Decreto con un modelo de contrato sencillo pensado para ser entendido sin tener grandes nociones de saber financiero. La idea de fondo es que este modelo será el habitual en el mercado y punto de referencia de los demás.
10. Lista negra de cláusulas abusivas. En esta lista constarán todas aquellas cláusulas contractuales que han sido eliminadas por tribunales. Si aparecieran en un contrato hipotecario el notario podrá pedir su exclusión en la etapa precontractual (donde el notario evalúa el contrato con el cliente y se cerciora que el cliente entiende lo que va a firmar).

### **¿Qué queda pendiente todavía?**

– No se ha hecho ningún cambio estructural que aproxime a la dación de pago u otros sistemas alternativos.

– No ha quedado completamente claro en la ley (no lo cierra) a cargo de quien deben correr los gastos de notaria y constitución. Sin embargo se esta sentando jurisprudencia en los tribunales a favor del consumidor.

### **¿A quien aplica?**

A las nuevas hipotecas firmadas a partir de la entrada en vigor de la ley.

---

# **LEY DE SEGUNDA OPORTUNIDAD**

### **¿Qué es la Ley de Segunda Oportunidad?**

La ley pretende que una persona física, consumidor, autónomo pueda recuperarse de un fracaso económico empresarial o personal y tenga la posibilidad de comenzar nuevamente su vida sin tener que cargar indefinidamente con una deuda que nunca podrá pagar. Tiene por tanto el propósito de articular un mecanismo de «perdón de deudas» a deudores de «buena fe».

[http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-2109](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-2109)

### **¿Quién puede acogerse a ella?**

Esencialmente esta pensada para ciudadanos particulares y para profesionales por cuenta propia (autónomos). Las empresas ya contaban con un mecanismo legal establecido para pedir la exoneración de sus deudas.

### **¿Hay deudas excluidas?**

La ley establece dos excepciones : «los créditos de derecho público y los créditos por alimentos». Es decir que las

deudas contraídas por ejemplo con la Hacienda Pública o Seguridad Social no entran en esta ley. Tampoco entran las pensiones alimenticias en caso de divorcio.

### **¿Las deudas hipotecarias?**

En las deudas hipotecarias la parte de la hipoteca que no quede cubierta con la entrega del inmueble (que se supone parte de la garantía hipotecaria) podrá quedar exonerada. No consiste en una dación de pago pero es un primer paso (tenue) en esa dirección.

### **¿Cuál es el primer paso?**

El deudor deberá intentar alcanzar un acuerdo extrajudicial con sus acreedores en un proceso tutelado por el juez. En este acuerdo, el deudor podrá liquidar sus bienes para cubrir las deudas que pueda pagar y/o pactar un calendario de pagos para hacer frente a dichas deudas.

### **¿Qué requisitos hay que cumplir para que el acuerdo sea válido?**

La ley impone :

-Que el deudor compense a sus acreedores con la cesión de los bienes no necesarios para el ejercicio de su actividad profesional o con acciones de su propia compañía. En ambos casos, el valor de los bienes o las acciones deberá ser igual o inferior a la cantidad adeudada.

-Que el deudor actúe de buena fe.

### **¿Qué entiende por buena fe la ley?**

1.º .- Que el concurso no haya sido declarado culpable.

2.º .- No haber sido condenado en sentencia firme por delitos contra el patrimonio, contra el orden socioeconómico, falsedad documental, contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social o

contra los derechos de los trabajadores en los 10 años anteriores a la declaración de concurso.

Si existiera un proceso penal pendiente, el juez del concurso deberá suspender su decisión respecto a la exoneración del pasivo hasta que exista sentencia penal firme.

3.º.- Que se haya celebrado o, al menos, intentado celebrar un acuerdo extrajudicial de pagos siempre que:

En el caso de ser persona natural: Que se encuentre en situación de insolvencia o que prevea que no podrá cumplir regularmente con sus obligaciones, siempre que la estimación inicial del pasivo no supere los cinco millones de euros.

En el caso de personas jurídicas: Que se encuentren en estado de insolvencia o declaradas en concurso, y que dispongan de activos suficientes para satisfacer los gastos propios del acuerdo.

4.º Que se hayan satisfecho en su integridad los créditos contra la masa (salarios pendientes, costas y gastos judiciales, de alimentos...) y los créditos concursales privilegiados y, si no hubiera intentado un acuerdo extrajudicial de pagos previo, al menos, el 25 por ciento del importe de los créditos concursales ordinarios.

5.º Que si no se satisfacen en su integridad los créditos contra la masa y los créditos concursales privilegiados el deudor deberá:

a.- Someterse a un plan de pagos de cinco años.

b.- No incumplir las obligaciones de colaboración con el juzgado y la administración concursal.

c.- No haber obtenido este beneficio dentro de los diez últimos años.

d.- No rechazar dentro de los cuatro años anteriores a la declaración de concurso, una oferta de empleo adecuada a su

capacidad.

e.- Aceptar de forma expresa, en la solicitud de exoneración de pasivo insatisfecho, que la obtención de este beneficio se hará constar en la sección especial del Registro Público Concursal con posibilidad de acceso público, por un plazo de cinco años.

### **¿Hay alguna figura mediadora?**

Si, al ser un proceso tutelado por un juez, se puede solicitar la intervención de un mediador concursal que realiza la figura de interlocutor reconocido por las partes (deudor/acreedores). Si pasados dos meses no hay acuerdo, el deudor y el mediador concursal podrán solicitar ante el juez el concurso voluntario de acreedores.

### **¿Qué hay que hacer para acogerse a esta Ley?**

A través de un abogado y procurador, se debe presentar la solicitud ante el juez que haya conocido el previo concurso de acreedores. Y previamente a todo ello haber intentado, al menos, un acuerdo extrajudicial de pago con los acreedores.

La solicitud del beneficio debe ir acompañado, según los casos, de una propuesta de Plan de Pagos, cuya duración es cinco años y al que el deudor se debe someter.

### **¿Las deudas desaparecen para siempre?**

No exactamente. Cualquier acreedor podrá pedir al juez la revocación de la exoneración de deudas si, en los cinco años posteriores a la admisión de la 'segunda oportunidad', el acreedor entiende que su deudor ha obrado de mala fe o ha obtenido ingresos en negro (mediante economía sumergida). En principio, la ley otorgaba a los acreedores un plazo de cinco años para descubrir estas 'trampas' por parte del deudor; sin embargo, el texto final le concede un plazo ilimitado para hacerlo. Si el acreedor pide la revocación de la exoneración de deudas y el juez la acepta, el emprendedor dejará de estar

sometido a esta ley y volverá a contraer sus deudas.

### **¿Aparecerá el deudor en algún tipo 'lista de morosos'?**

Según el texto oficial, «la obtención de este beneficio se hará constar en la sección especial del Registro Público Concursal por un plazo de cinco años».

### **¿Quién podrá consultar dicho registro?**

Según la ley : «las personas que tengan interés legítimo en averiguar la situación del deudor (...), así como las Administraciones Públicas y órganos jurisdiccionales habilitados legalmente para recabar la información necesaria para el ejercicio de sus funciones». Es decir, administraciones públicas, entidades de crédito o gestión de riesgo de todo tipo y clientes o proveedores (en caso de un autónomo).

---

## **CLÁUSULAS SUELO II**

### **¿Qué es una cláusula suelo?**

Consiste en una cláusula del contrato hipotecario que fija un mínimo interés a pagar en el caso de que el índice de referencia baje de un interés prefijado. La mayoría de las hipotecas en España están referenciadas al índice Euribor con revisiones semestrales o anuales. De este modo, un cliente de banco sabe el interés de su hipoteca varía según esas revisiones según suba o baje el índice.

La hipotecas con cláusula suelo rompen esa manera de referencias cuando el Euribor baja de un punto concreto. Por tanto, aunque el índice siga bajando y por tanto, el interés de la hipoteca debiera seguir bajando, la hipoteca se queda



estancada en un valor mínimo perjudicando al cliente por verse privado de revisiones a la baja de sus cuota.

Se conoce con el término suelo de la hipoteca al porcentaje mínimo de interés fijado en las hipotecas con cláusula suelo. Estos suelos de hipoteca son muy variables en su casuística y van desde porcentajes muy bajos a auténticas salvajadas financieras del 4%. Téngase en cuenta que el Euribor ahora mismo (16/01/2017) está en el -0,094% y si el diferencial es un 1%, el interés a pagar sería del 0,906 % . La diferencia de pagar un 0,906 y un 4% es evidente y muy lesiva para el cliente.

Por ejemplo :

100 000 € a 25 años , las cuotas a 1,087% quedaría a 380.96 €  
pero con un interés del 4% quedaría a 527.84€

Simulador en <http://www.adrianosi.com/adrianet/index.php>

### **¿Son legales?**

La ley hipotecaria española en principio no se oponía a las cláusulas suelo siempre que se informase al cliente claramente de su existencia. En la guía que el banco de España publicó decía que se debe informar de su existencia "con una mención específica y especial" la existencia de esta cláusula en el contrato.

El 9 de mayo de 2013 el Tribunal Supremo fijó doctrina «para todos aquellos supuestos en que resulte, tras su examen, el carácter abusivo de una cláusula suelo» y por tanto fijaba jurisprudencia al respecto. Los cliente podían reclamar desde ese momento toda cláusula suelo que tuvieran que no hubiera sido claramente destacada en el contrato. El límite de la reclamación era Mayo de 2013.

El problema se ha reabierto Comisión Europea cuando en un informe ha tumba la sentencia del Tribunal Supremo e

interpreta que las cláusulas suelo son nulas desde el principio del contrato (nulas en origen) y que por tanto las entidades deben devolver todo el dinero desde el principio del contrato y no desde Mayo de 2013.

En Diciembre de 2016 la Corte de Luxemburgo (Tribunal de la Unión Europea) sentencia que el límite de Mayo de 2013 impuesto por el Tribunal Supremo de España no es acorde a derecho comunitario y que es por tanto nulo. La consecuencia directa es que las banca debería devolver todas las cantidades cobradas de más por las cláusulas suelo. La banca en España ha afirmado que no va a cumplir la sentencia hasta que sea condenada por el Tribunal Supremo y llevado caso a caso. Con la legislación en la mano, la banca a perder la inmensa mayoría de los casos y va a ser condenada en costas e intereses.

### **¿Cuánto se ha pagado de más?**

Dependerá de como finalice el pleito europeo. Pero ya existe un simulador de la OCU para el caso de Mayo de 2013.

Si al final se anula el tope de Mayo 2013, el coste para la banca se estima en 20.000 millones de €.

### **¿Qué entidades están afectadas?**

Casi todas en algún momento han tenido hipotecas así. También es verdad que ahora mismo es raro encontrarlo en alguna hipoteca nueva.

Las principales parecen ser BBVA, CaixaBank, Sabadell, Popular y Liberbank. Pero la inmensa mayoría de la banca ha usado estas cláusulas.

### **¿Qué consecuencias tiene la sentencia?**

Son muy variadas, aunque la evidente es la devolución del dinero con intereses a los afectados por estas cláusulas (aunque es posible que tenga que pleitear, pero los bancos van

a ser condenados en costas casi siempre). Sin embargo se abren otros escenarios de imprevisible recorrido. Por ejemplo algunos desahucios donde las cláusulas suelo fueran determinantes (y esto no es nada fácil de determinar) pueden ser nulos. Por otro lado el Ministerio de Justicia esta reforzando los juzgados en espera de un aluvión de demandas.

En un intento de evitar un desbordamiento de juzgados, así como de limitar el imparto a la banca, el Gobierno de España va a lanzar un decreto de Ley para marcar los plazos, procedimiento de devolución, etc... Sin embargo, dado que el Gobierno está sustentando por una mayoría no suficiente, se está viendo obligado a pactar con el resto de partidos. El principal partido de la oposición (PSOE) está incluyendo en las negociaciones requerimientos de transparencia, impedir cualquier limitación de cantidades (qué sería volver a reformular el límite de Mayo de 2013) así como incluir en el decreto los gastos de formalización de hipoteca (que es otra frente abierto de la banca con los consumidores).

### **¿Cómo se si mi hipoteca tiene cláusula suelo?**

Probablemente es el caso si ve en la televisión que el Euribor baja (desde hace años) y su hipoteca no.

Suele aparecer en la escritura de préstamo hipotecario como : "límites a la aplicación del interés variable", "límite de la variabilidad" o "tipo de interés variable".

### **Si la tengo, ¿cómo eliminarla?**

– Hable con el banco primero. No acepte buenas palabras. Fije plazos y si se incumplen, burofax al director de la sucursal pidiendo la eliminación de la cláusula con un periodo razonable para ello (30 días es más que suficiente). No acepte tratos del tipo de «te devolvemos una parte y te ahorras costes». Es su dinero y el banco va a perder el integro, intereses y costas incluidas.

- Si el banco no lo hace. Reclamación al defensor del cliente del propio banco.
- Si no hiciera caso reclamación el banco acudir al servicio de reclamaciones del Banco de España .
- Finalmente acudir a un bufete de abogados u organización de consumidores para iniciar pleito. Tenga en cuenta que los bufetes han afinado mucho estos pleitos y que sus costes han caído mucho (por llevar muchas causas muy parecidas en argumentario). Casi casi siempre gana el cliente pero las entidades se resisten todo lo que pueden.

### **Si ya acabe de pagar la hipoteca, ¿puedo reclamar?**

Sí. No hay razón para no hacer la reclamación.

### **¿Va a haber cambios legislativos?**

Como mínimo parece que el Real Decreto que va a salir va a imponer a la banca un código ético para cortar de raíz este tipo de cláusulas (y similares). Hay que tener en cuenta que no es la primera, ni la segunda vez que la banca vende productos confusos (derivados financieros a particulares, preferentes, ...) y que se ve en los tribunales españoles y europeos.

### **¿Y si llegue a un acuerdo con el banco antes?**

Las soluciones extrajudiciales de las cláusulas suelo dejan fuera a los que han firmado un acuerdo con el banco a cambio de no reclamar y por tanto lo van a tener mucho mas difícil en los tribunales.

### **¿Quien puede ayudar para pleitear?**

- Pleitos colectivos en <http://www.denunciascolectivas.com/index.php>
- Facua y OCU han sido muy combativas y eficaces.

---

# Tasaciones de inmuebles

## **¿Qué utilidad tiene una tasación?**

Se suele usar como paso previo a operaciones de compraventa. Así por ejemplo, un potencial comprador puede realizar una tasación de un inmueble para ver si el precio ofertado está dentro de los rangos lógicos de mercado. También es requisito para la obtención de un préstamo hipotecario.

## **¿Quién puede realizar una tasación?**

En rigor, en mercado inmobiliario tasación como tal sólo lo pueden realizar un profesional técnico y una sociedad de tasación que ha de estar homologada por el Banco de España. Este es el caso de la tasación requerida para un préstamo hipotecario por ejemplo. Se da el caso incluso que no todos los bancos aceptan los informes de todas las tasadoras aún estando estas homologadas.

Si el propósito es saber un orden de precio para fijar una oferta de compra o venta, se suele hablar más que de tasación de valoración de inmueble. En este caso, no es vinculante la «tasación» y su propósito es informativo. Suelen ofrecerlas los profesionales del sector (arquitectos, APIs, técnicos de edificación...).

## **¿Qué criterios marcan el precio de una vivienda?**

Los criterios fundamentales son :

- Estado del inmueble
- Sujeción a régimen de protección pública o del

- patrimonio arquitectónico
- Cargas en la vivienda
- Antigüedad
- Ubicación de la vivienda
- Superficie
- Distribución
- Calidades
- Iluminación
- Extras (piscina, terrazas, muebles singulares,...)

En general el tasador toma notas de todos esos factores a la vez que ve la oferta de la zona para tomarlo como un punto de referencia. Sin ser una ciencia exacta si existen unos criterios de facto establecidos sobre como valorar los anteriores puntos.

### **¿Cuánto vale una tasación?**

Suele ser proporcional al precio final del inmueble y oscila entre 150 y 500 € en casi todos los casos.

### **¿Cuánto se tarde en emitir una tasación?**

Normalmente entre 2 y 3 días.

### **¿Puede una entidad financiera imponerme la empresa tasadora?**

La respuesta rápida es no. Ley 1/2013 de 23 Mayo dice : «Las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación. El incumplimiento de esta obligación se entenderá en todo caso como infracción grave o muy grave de la entidad de crédito en

los términos de los artículos 5.d) o 4.e), respectivamente, de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, respectivamente.»

En la práctica la banca actúa desde una posición de fuerza y de facto impone sus tasadoras en muchas ocasiones.

### **¿Algunas empresas de tasación?**

Homologadas por el Banco de España, las principales :

Arquitasas , 902 04 60 92

Asevasa, 95 563 70 70

Barna-Tasa, S.A, 93 410 05 32

C.A.T.S.A., 902 33 40 33

COHISPANIA , 913 070 035.

Euroval, 902 100 218

Ibertasa , 915 61 33 88

Krata, 981 22 55 95

SIVASA, 91 342 74 92

Tecnitasa, 956 30 59 53.

Tinsa, 902 27 07 27

Valmesa, 950.621.133

Valtecnic grupo, 91 563 99 04

Otras menores :

INTRASER S.A.

TECGLEN TASACIONES S.A.

SERVATAS S.A.

LKS TASACIONES S.A.

INMOSEGUROS TASACIÓN S.A.

SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A.

TASACIONES ANDALUZAS S.A.

TASACIONES HIPOTECARIAS S.A.

TASACIONES LEVANTE S.A.

**¿Qué servicios online existen?**

Siendo de valoración y no de tasación estrictamente hablando :

Invertia

Yaencontre

Adaix

CBRE

Casatoc

---

## **FISCALIDAD PARA PROPIETARIOS EN RENTA 2015**

**¿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.

**¿Cómo tributa en la declaración de la renta?**



Como capital inmobiliario.

### **¿En qué formulario del programa Padre sale?**

En el PADRE de 2015 la página 10 casillas 060-069.

### **¿Qué 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 los 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 SOLAMENTE en el caso de que el contrato fuera firmado antes de 1 de Enero de 2015:

- 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%

Para los contratos firmados a partir de 1 Enero de 2015 :

- En todos los casos se aplicara una reduccion del 60% con independencia de la edad del inquilino.

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?**

Nunca se sabe. El marco legislativo en materia de alquiler no está siendo tan estable como cabría esperar.

### **¿Algunos ejemplos numéricos?**

Ejemplo 1 :

Vivienda arrendada por 900 mensuales a matrimonio de 30 años él y 27 años ella a 1 de Enero de 2015. 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 2015.

Los gastos de esta vivienda durante 2015 han sido :

- IBI 240 €
- Comunidad de vecinos 900 €

– Reparación de fontanería 400 €

Por tanto :

Ingresos Íntegros :  $900 \times 12$  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 :  $60\% \times 5656$  3393,6

Rendimiento neto reducido :  $5656 - 3393,6 \rightarrow 2262,4$

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 :  $300 \times 12$  3600

Gastos deducibles :

– Intereses (límite 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 2014 eran 36 y 32 años por 1000 €/mes. Ambos conyuges superan en ingresos el IPREM para el ejercicio 2015. 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 2015 de 45000 € siendo el 40% valor de suelo. Los gastos en 2015 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

En todo caso, es conveniente consultar la ayuda del programa padre porque pese a ser un caso habitual (alquiler de una vivienda), la normativa cada vez es más compleja.