

CONTROLES DE HACIENDA EN EL ARRENDAMIENTO VIVIENDAS VENTAJAS FISCALES PARA EL PROPIETARIO Y PARA EL INQUILINO

Muchos propietarios de viviendas alquiladas no declaran las rentas derivadas del arrendamiento al pensar que será mucho lo que tengan que pagar en su declaración de IRPF sobre tales rentas.

Esa forma de actuar, además de suponer una infracción tributaria sancionable, puede ser un gran error, por varias razones:

- 1.-Porque Hacienda tiene muy fácil detectar arrendamientos no declarados,
- 2.-Porque normalmente se tiene que pagar muy poco, o incluso nada, sobre los beneficios derivados del alquiler de viviendas, siempre que se hayan declarado.

1.-CONTROLES DE HACIENDA EN RELACIÓN CON EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS. BENEFICIOS FISCALES PARA INQUILINOS.

La Administración Tributaria tiene actualmente un gran control sobre los arrendamientos de viviendas a través de diversas fuentes de información:

-TODOS los inquilinos para los cuales la vivienda arrendada sea su vivienda habitual, tengan o no derecho a deducir por el alquiler que pagan, al confeccionar su declaración de IRPF deben indicar la dirección y su referencia catastral, y hacer constar que están de alquiler. La Ley del Catastro Inmobiliario establece que la referencia catastral de los bienes inmuebles debe figurar en los contratos de arrendamiento.

-Además, ALGUNOS inquilinos pueden deducir en su declaración IRPF por las cantidades invertidas en el alquiler de la vivienda habitual, cumpliendo determinados requisitos y haciendo constar el NIF del arrendador de la vivienda:

i) Existe una deducción estatal por alquiler de vivienda habitual, aplicable a todo tipo de contribuyentes. Para el 2011 los inquilinos con Base Imponible inferior a 17.707,20 € podrán deducir el **10,05%** con una base máxima de 9.040 € anuales, los que tengan BI entre 17.707,20 y 24.107,20 podrán deducir el 10,05% de una base que se irá reduciendo cuando mayor sea la BI, y los inquilinos con BI igual o superior a 24.107,20 no podrán deducir nada.

ii) La mayor parte de las Comunidades Autónomas tienen aprobadas deducciones autonómicas por alquiler de vivienda habitual, normalmente a favor de inquilinos de determinados colectivos (jóvenes, discapacitados, etc.). Así por ejemplo, en Baleares los inquilinos menores de 36 años, los discapacitados con minusvalía igual o superior al 65% y las familias numerosas pueden deducir el 15% de las cantidades satisfechas con un máximo de 300 € anuales, cumpliendo otros requisitos en cuanto al nivel de renta y al depósito de la fianza.

-Las compañías comercializadoras de suministros de energía eléctrica están obligadas a presentar una declaración anual de consumo de energía eléctrica (modelo 159), en la que deben proporcionar a Hacienda información relativa a la identificación de los titulares de contratos de suministro, referencia catastral del inmueble y su localización, potencia nominal contratada y consumo anual, etc.

Con tales fuentes de información, Hacienda puede detectar con bastante facilidad alquileres no declarados y requerir a los inquilinos para que aporten datos y documentación (contrato de arrendamientos, cantidades pagadas, etc.) en base a los cuales exigirá al propietario los impuestos no pagados, con la correspondiente sanción.

2.- TRIBUTACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN EL IRPF DEL PROPIETARIO. BENEFICIOS FISCALES PARA PROPIETARIOS.

El propietario no debe tributar sobre todas las cantidades cobradas al inquilino, pues podrá descontar:

- a) Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos: intereses de préstamos invertidos en la adquisición o mejora del inmueble, gastos de reparación y conservación, tributos y recargos no estatales (por ejemplo el IBI y tasa basuras), seguros, gastos de administración, gastos de comunidad, suministros pagados por el arrendador (luz, agua, gas), etc.
- b) La amortización del inmueble y demás bienes cedidos con éste (mobiliario, electrodomésticos, etc.). Se puede descontar el 3% del valor del inmueble sin incluir el valor del suelo, tomando como valor del inmueble el mayor de: coste adquisición satisfecho o valor catastral.

Los gastos financieros y reparaciones se pueden deducir hasta el importe cobrado por alquiler, y el exceso no descontado se podrá deducir en los 4 años siguientes. Los demás gastos se pueden descontar sin límite de cuantía, pudiendo resultar un rendimiento negativo que se podría compensar con los rendimientos positivos del resto de rentas de la base general (rendimientos del trabajo, actividades económicas, etc.)

Pues bien, tratándose de arrendamiento de viviendas (que no sean arrendamientos de temporada o alquileres a empresas que las ceden a sus empleados) el rendimiento neto que pueda obtener el propietario se reduce, desde el 1 enero 2011, en un 60% (anteriormente un 50%). Es decir, un propietario con un rendimiento neto de 6000 € en 2011 (9.000 de ingresos – 3.000 de gastos deducibles) no tendrá que pagar IRPF sobre esos 6.000 € sino que tendrá que pagar IRPF sólo sobre 2.400 € (6.000 – 60%).

Esa reducción es del 100%, es decir no tributará el propietario por el IRPF, cuando el inquilino tenga una edad comprendida entre 18 y 30 años (hasta el 31/12/2010 se consideraban 35 años) y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el año superiores al indicador público de renta de efectos múltiples (7.455,14 € en 2011).

Tratándose de rendimientos netos positivos, sólo se permite la aplicación de estas reducciones a los rendimientos declarados por el contribuyente, no así, por tanto, cuando estos rendimientos sean descubiertos por Hacienda. Es decir, la no declaración de estos alquileres puede conllevar esta importante penalización.

Para que el propietario arrendador de vivienda pueda aplicarse la reducción del 100% cuando se cumplan aquellos requisitos, debe conseguir y conservar una comunicación como la que se adjunta (referida a la declaración de Renta 2011) cumplimentada y firmada por su inquilino. Según el artículo 16 del vigente Reglamento del IRPF, el inquilino está obligado a entregar al arrendador esta comunicación antes del 31 de marzo del año siguiente. Los inquilinos no suelen preparar y entregar esas comunicaciones, por lo que es muy recomendable que los propietarios (o los administradores de fincas o profesionales que les gestionen los alquileres) las preparen y las hagan firmar a los inquilinos que cumplan los requisitos.

CONCLUSION

Es muy conveniente que los propietarios de viviendas arrendadas incluyan en su declaración de Renta los rendimientos obtenidos, puesto que la tributación sobre los mismos puede ser muy reducida o incluso nula, y teniendo en cuenta que Hacienda puede detectar, cada vez más fácilmente, cualquier alquiler no declarado.

Palma, 28 de diciembre 2011

Alejandro del Campo Zafra
Abogado-Asesor fiscal

COMUNICACIÓN INQUILINOS VIVIENDA DECLARACION IRPF 2011

COMUNICACIÓN AL PROPIETARIO D. _____,
con DNI _____, ARRENDADOR DE LA VIVIENDA SITA EN _____, EN
LA CALLE _____

A efectos de la aplicación, por su parte, de la reducción prevista en el apartado 2º del artículo 23.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, le presento comunicación con el siguiente contenido:

a) D/D.^a _____, con domicilio fiscal en _____, y con N.I.F. n.º _____, persona abajo firmante, ha sido durante 2011 inquilino/arrendatario de la vivienda indicada en el encabezamiento.

b) El inmueble arrendado, objeto de la presente comunicación, ha constituido mi vivienda en el período impositivo anterior (2011).

c) Manifiesto que durante todo el año 2011 he tenido una edad comprendida entre los 18 y 30 (*) años / o que he tenido esa edad durante una parte del 2011, en concreto hasta/....

d) Manifiesto haber obtenido durante el período impositivo anterior (2011) unos rendimientos netos del trabajo y/o de actividades económicas superiores al indicador público de renta de efectos múltiples (7.455,14 Euros).

En Palma, a 31 de marzo de 2012

Fdo.:

(Inquilino)

(*) Si el contrato de alquiler es anterior al 31/12/2010 la edad del inquilino puede ser hasta 35 años