

House Hunting informa

El hachazo fiscal al alquiler

Ignacio Crespi de Valldaura

Jueves, 5. Marzo 2015 - 17:47

¿Cómo afecta esta medida sangrienta a los menores de 30 años? ¿A cuánto ascienden el precio de sus alquileres?

Usamos cookies propias y de terceros para mostrar publicidad personalizada según su navegación. Si continúa navegando consideramos que acepta el uso de cookies. Más información



Con la llegada de este nuevo año y las novedades legislativas a nivel inmobiliario muchos clientes nos han consultado sobre los cambios en el IRPF en 2015 a la hora de poner en alquiler sus propiedades. Desde [House Hunting](#) quieren dibujar un pequeño resumen de los cambios fiscales en materia de arrendamiento de [viviendas](#).

Hasta ahora en España se había premiado fiscalmente los alquileres de vivienda: con reducciones en el [IRPF](#) -de hasta el 100 % en determinados casos para los arrendadores-, y con reducciones del 10 % para los arrendatarios. La nueva reforma fiscal que entró en vigor el 1 de enero de 2015 ha reducido algunos de los incentivos para los arrendadores y ha eliminado la reducción para los inquilinos. Chema Núñez, socio de [House Hunting](#), explica todo a [Negocios.com](#).

Para el propietario:

Antes de la entrada en vigor de la nueva ley, el propietario de una [vivienda](#) podía deducirse el 100 % de las rentas generadas si su inquilino tenía menos de 30 años, y un 60 % si tenía más edad.

Con la nueva ley se iguala la deducción del alquiler al 60 %, independientemente de la edad del inquilino. Esto ocurre para todos los contratos firmados después del 1 de enero de 2015.

Sin embargo, se mantendrán las deducciones para el propietario por los gastos generados por el alquiler de la vivienda, que incluye el seguro de hogar, los gastos generados por el abono de la tasa de comunidad. A esto se le puede añadir la amortización del inmueble y los gastos de conservación así como el abono de [impuestos](#) y tasas como el [IBI](#) o la tasa de basuras.

Para el inquilino:

La reforma fiscal afecta sustancialmente a los inquilinos que firmen el contrato de arrendamiento después del 1 de enero de 2015, puesto que se suprime totalmente la deducción por alquiler de [vivienda](#).

Desde el 1 de enero de 2008 los inquilinos se podían beneficiar de una deducción del 10,05 % de las cantidades satisfechas en el período impositivo, siempre que su base imponible fuese inferior a 24.107,20 euros anuales, y siempre con un máximo de 9.040 € anuales. De esta forma se equiparaba -a nivel fiscal- la figura del arrendatario con la del comprador, que también tenía ciertas ventajas fiscales. Esta deducción no tenía límite de edad y afectaba al tramo estatal, independientemente del tramo impositivo de cada comunidad autónoma. En el caso de Madrid, el gobierno autonómico ya ha anunciado que seguirá manteniendo esta deducción para los menores de 35 años.

Algunos expertos opinan que estas medidas incentivarán en cierta medida la compra de inmuebles, en detrimento del [alquiler](#). Otros abogan por un cambio de tendencia imparables en cuanto a la mentalidad española de la propiedad, por muchas zancadillas fiscales que se puedan poner.

En cualquier caso, un aumento impositivo no va a ayudar a recuperar nuestro maltrecho sector [inmobiliario](#), que comienza a salir de la convalecencia y coger fuerzas poco a poco. Esperemos que los legisladores estén más afinados la próxima vez.