



Guía impositiva de la inversión inmobiliaria

TIENES UNA PROPIEDAD ALQUILADA, ¿SABES QUE IMPUESTOS DEBES PAGAR Y CUÁLES NO?

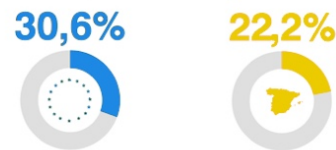
Tabla de contenido

Contexto	3
ITP y AJD	4
IVA	5
IRPF	6
CASO PRÁCTICO	8

Contexto

Durante la última década, la población que reside en régimen de alquiler se ha incrementado en países como Suecia, Reino Unido, Dinamarca, Grecia, Alemania e incluso España.

Los cambios socio-económicos, que se han acelerado en los últimos 5 años, como un incremento en la movilidad geográfica, el nacimiento y evolución en la cultura del alquiler en los hogares más jóvenes junto cambios en la composición de los hogares y el impacto del turismo son los principales factores que impulsan el mercado residencial destinado al alquiler.



Según los últimos estudios llevados a cabo por INE, el porcentaje de hogares que viven en régimen de arrendamiento supera ya el 20%, aunque su distribución no es uniforme, como cabe esperar, en el territorio español.

No es de extrañar que sean muchos los inversores que se lancen a invertir en inmuebles para obtener rentabilidad a través de alquiler. A estos nuevos propietarios son asaltados por múltiples dudas con respecto al pago de impuestos, tasas y otros abonos que se devengan en el momento de la venta o a posteriori.

[Inviertis](#) desea poder ayudar a sus inversores con esta guía y facilitar la labor de gestión de su inmueble con lo que encontrará desglosados los diferentes tributos y conceptos por los que puede ser grabada su propiedad.

Esta guía debe de servirle como referencia pero en ningún caso sustituir la información facilitada por su administración tributaria o organismo competente.

ITP y AJD

No solo durante la compra-venta.

El **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales** (ITP) y Actos Jurídicos Documentados (AJD) es un tributo que se graba en el momento de la compra-venta del inmueble y que soporta el comprador pero que ya no afecta solamente a la compraventa de viviendas de segunda mano.

En el momento de **alquilar una vivienda** también está presente **el ITP**. Sin embargo, **su pago no corresponde al casero sino al inquilino**, ya que la **legislación tributaria** entiende el hecho de vivir de alquiler como una adquisición onerosa.

Hasta hace poco, pongamos dos o tres años este cargo no se exigía, pero no porque no existiese, sino porque las comunidades autónomas, en cuya reclamación recae, no lo solicitaban. Sin embargo, Madrid y Cataluña a la cabeza empezaron a reclamarlo y ahora la mayoría de las comunidades autónomas se han sumado.

Independientemente de que el **alquiler** sea por meses o años, este impuesto **se abona una única vez** y debe hacerse efectivo en los 30 días posteriores a la firma del contrato. Es importante recordar que pese a que, como decíamos, este impuesto recae sobre el inquilino, es el propietario el que responde en caso de que no se haga efectivo. De ahí la práctica habitual de que bien el propietario o la inmobiliaria que intermedie, recojan en el momento de la firma del contrato el importe adeudado y se hagan recaudadores. El abono puede hacerse con documentos timbrados o con el modelo 600 de la Agencia Tributaria.

El ITP que corresponde para las viviendas alquiladas no tiene una relación directa con el de la venta, **y las tarifas dependen de cada Comunidad Autónoma** por ello se recomienda a los propietarios informarse de la que le corresponde con su administración y se trata de advertir que este impuesto tiene **carácter retroactivo** por lo que afecta tanto a contratos pasados como nuevos. La única excepción son los alquileres para empresas o profesionales que no tienen que pagar el ITP.

IVA

IVA, no para viviendas.

En la web de Hacienda Publica ya podemos leer "**El arrendamiento de viviendas** utilizadas exclusivamente como tales, con los muebles, garajes y anexos (arrendados conjuntamente cuando así se establezca en el contrato de arrendamiento), **es una operación exenta de IVA**, por lo que el arrendador no repercutirá ni ingresará el impuesto por este concepto, ni el arrendatario está obligado a soportarlo"

Ahora bien, esta exención no se aplicará en aquellos casos en que se atribuya a una vivienda un uso mixto, como vivienda o como despacho profesional.

El **alquiler de una vivienda** eta exento del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), a menos que se grabe durante la estancia del inquilino en servicios propios de la actividad hotelera. Aquí entrarían aquellos pisos donde se realiza la actividad de **alquiler turístico**.

Por último, cabe señalar que tampoco está exento del impuesto el arrendamiento de viviendas amuebladas efectuado por una persona jurídica para destinarlo, cediendo su uso, a residencia de empleados.

¿Cuándo no se aplicaría la exención?

Asimismo, tampoco está exento del impuesto el **arrendamiento de viviendas** amuebladas cuando el **arrendador** presta servicios que son propios de la industria hotelera como pueden ser la limpieza, lavado de ropa o similares.

IRPF

Declarar el alquiler en el IRPF

Los ingresos que proceden del arrendamiento de una vivienda constituyen para el arrendador un [rendimiento de capital inmobiliario](#) y deben de declararse a Hacienda como tales.

Para poder calcular sobre qué cantidad hay que tributar debemos restar al total de los ingresos obtenidos, o que se esperan obtener del arrendamiento de la propiedad, los gastos generados por la propiedad que [son deducibles](#).

Los gastos deducibles son exclusivamente aquellos gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, por ejemplo, gastos de comunidad, intereses de la hipoteca, el IBI, tasas, gasto por amortización anual, gastos de reparación y conservación, derramas de la comunidad, seguros vinculados al inmueble o a la hipoteca y similares.

Sobre esa cantidad aún es posible aplicar algunas reducciones de la base. Por ejemplo, tras la última reforma fiscal, para los alquileres firmados a partir del 1 de enero de 2015, cuando el inquilino utiliza el inmueble como vivienda habitual, el arrendador puede deducirse un 60%. Es decir, solamente tributará por el 40%.

Tenemos que verlo como un importante incentivo para alquilar un piso o casa para vivienda aún y cuando con la última reforma fiscal desapareció la bonificación del 100% cuando se alquilaba la vivienda a jóvenes menores de 30 años.

En el caso de que el **arrendamiento** se realice como **actividad económica**, las cantidades obtenidas no tienen la consideración de rendimientos del capital inmobiliario, sino de actividades económicas, y deberán declararse en el apartado específico de la renta.

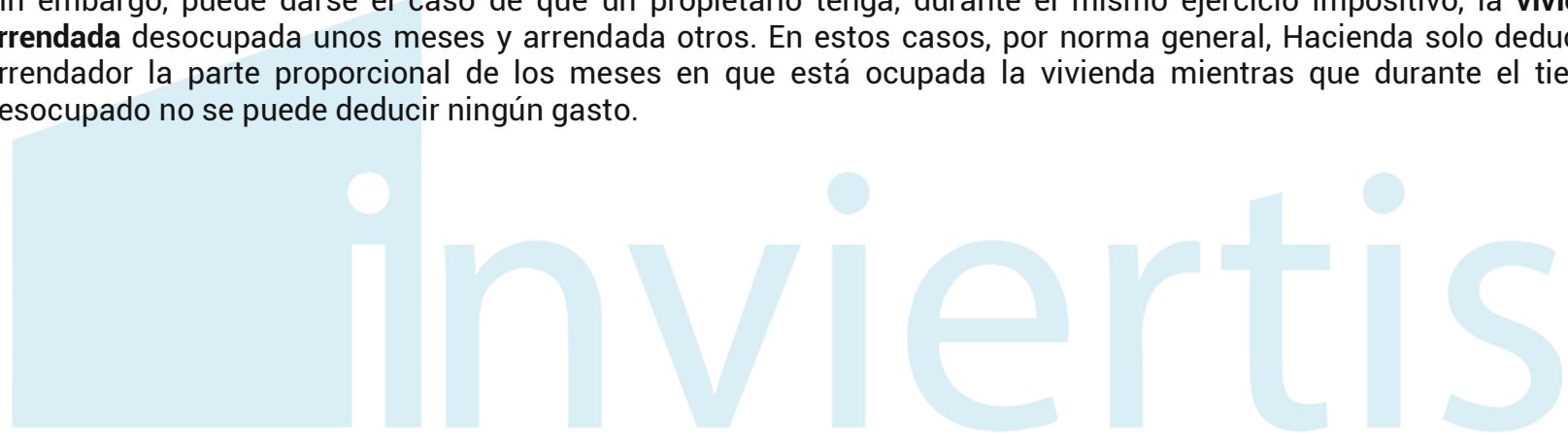
La **Agencia Tributaria** establece que "se entiende que el **arrendamiento** se realiza como actividad económica cuando en el desarrollo de la actividad exista, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, para el desempeño de dicha gestión"

TENER UNA VIVIENDA VACÍA ES CARO

Hay multitud de literatura que avala lo caro que es tener una vivienda desocupada. El gobierno central se esfuerza por dar salida a estas viviendas que están vacías y no prestan servicio al mercado del alquiler. Una de estas medidas viene en forma de IRPF desde Hacienda Pública.

En el caso de que la propiedad destinada a vivienda no estuviese arrendada, se imputa en la declaración una renta presunta en la que no se puede deducir ningún gasto, es lo que se conoce como [la imputación de rentas inmobiliarias](#).

Sin embargo, puede darse el caso de que un propietario tenga, durante el mismo ejercicio impositivo, la **vivienda arrendada** desocupada unos meses y arrendada otros. En estos casos, por norma general, Hacienda solo deduce al arrendador la parte proporcional de los meses en que está ocupada la vivienda mientras que durante el tiempo desocupado no se puede deducir ningún gasto.



CASO PRÁCTICO

No es posible realizar cálculos que sean aplicables a todas las situaciones pues gran parte viene determinada por el perfil económico del propietario (si es trabajador en activo o si cobra una pensión...) y por su situación familiar (hijos, dependientes...)

También varían, como es de suponer los gastos asociados a la vivienda como el IBI o la tasa de basuras que no son siempre aplicables.

Pero para que nos hagamos una idea de la tributación que supondría una vivienda arrendada y cuanto deberíamos pagar a Hacienda, planteamos un ejemplo práctico muy concreto.



Perfil del propietario: mujer, soltera, sin hijos.

Rendimientos del trabajo: 22.000 euros brutos al año.

Tributación: 12,67%.

Antes de alquilar su vivienda tributa: 2.787,40 euros

Alquiler: 7.200 euros anuales (600 euros al mes por 12 mensualidades)

Gastos: 3.000 euros (comunidad y una pequeña derrama, IBI, tasa de basuras, arreglo de la caldera, seguro de la propiedad, intereses de la hipoteca).

Rendimiento neto: 7.200€ - 3000€ = 4.200 euros (ingresos menos gastos).

Si es la vivienda habitual del inquilino, la ley permite al arrendador una deducción del 60%, con lo que tributará por el 40% de 4.200 euros. Es decir, sobre 1.680 €.

Ingresos totales anuales del propietario: 22.000€ (salario anual) + 1.680 € = 23.680€

Tributación después de los ingresos: 13,49%.

Después de alquilar su vivienda tributa: 3.194,43 €

¿Cuánto pagará a Hacienda en concepto de sus ingresos por el alquiler? 407 euros (3.194,43€ menos 2.797,40€)

El alquiler supone a esta propietaria un desembolso a Hacienda de 407 euros.

