



NUEVAS VENTAJAS FISCALES PARA EL ALQUILER



El alquiler es el nuevo mercado favorecido por las ventajas fiscales. Ante la nueva declaración de la renta de este 2010, tanto propietarios e inquilinos tendrán la capacidad para deducirse por varios aspectos. La campaña de la Declaración de la Renta 2010 está a punto de comenzar y la principal novedad para este ejercicio es el interés, por parte de la Agencia Tributaria, de aflorar los 'alquileres en negro'. Según los últimos datos de Gestha, más de la mitad de los alquileres en España, un 55,4%, no se declaran; los propietarios de cerca de un millón de casas se exponen a una multa, a pesar de que tener un piso alquilado también deduce.

Durante el pasado año, la agencia obligará a las compañías eléctricas a facilitar los datos de consumo de los inmuebles, así como la identificación de los titulares del contrato de suministro, la referencia catastral y su localización. Se pretende, de esta manera, aflorar 3.000 millones de euros.

Sin embargo, arrendar una vivienda tiene ventajas, ya que te puedes deducir por varias partidas, incluso por la edad de sus inquilinos, aunque a partir de 2011 hay cambios en el límite de edad, que no afectan a los contratos anteriores al 1 de enero de 2011.

Los intereses y gastos de financiación (escrituras, registro, intereses de hipoteca, etc.) incurridos en la adquisición de la vivienda son objeto de desgravación para el arrendador.

También son deducibles los siguientes gastos:

Intereses y gastos de financiación de los enseres cedidos con la vivienda como el mobiliario.

Impuestos y tasas estatales que repercutan sobre la vivienda como es el IBI, las tasa por limpieza, recogida de basuras o alumbrado, y, además, los gastos de comunidad.

Gastos por la formalización del arrendamiento.

Gastos por la defensa de carácter jurídico de la vivienda y su rendimiento.

Gastos de conservación y reparación.



Gastos de servicios y suministros.

La amortización del inmueble y los bienes que contenga (cerca del 3% del valor de construcción por el desgaste del mismo).

Gastos de administración, vigilancia, portería y otros servicios relacionados con la finca.

Las primas de contratos de seguro de la vivienda.

En total, la reducción de carácter general es del 50% y se puede aplicar a todos los inmuebles arrendados destinados a vivienda habitual. Sin embargo, se puede alcanzar una reducción del 100% si se alquila a personas entre 18 y 35 años y con unos rendimientos netos del trabajo superiores a 7.455,14 euros, importe del indicador público de renta de efectos múltiples para el ejercicio 2010 (IPREM)

Cambios para 2011

Para 2011 se introducen cambios respecto a la edad del inquilino.

En primer lugar, deducción estatal por alquiler de vivienda habitual se ha modificado para equipararla a la deducción por adquisición de vivienda.

Así, el inquilino que tenga una base imponible inferior a 24.170,20 euros anuales, podrá deducir el 10,05% en el tramo estatal del impuesto.

¿Y cuál será la base máxima de la deducción?

Cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 9.040 euros anuales.

Asimismo, los propietarios que alquilen un inmueble para vivienda podrán aplicar sobre el rendimiento neto una reducción que, desde 1 de enero de 2011, es del 60% (mientras que hasta ese momento era sólo el 50%).

En caso de alquiler a jóvenes, la reducción llega hasta el 100%, lo que en la práctica significa que no se tributa por el alquiler recibido. Para poder disfrutar de esta reducción el inquilino debe tener entre 18 y 30 años (el año en que los cumpla, la reducción es menor y proporcional al número de días en que aún tenía 29 años). La edad máxima para aplicar la reducción se ha reducido desde los 35 años hasta los 30, aunque podrá seguir aplicándose hasta los 35 años para los contratos celebrados antes del 1 de enero de 2011.