

Renta 2023 - 2024 | Cómo declarar las rentas del alquiler: los impagos también tributan

5:31 Estimated 1157 Words ES Language

Campaña de la renta 2023-2024

A partir del próximo año la reducción por tener una vivienda alquilada de manera permanente será menor para los nuevos contratos, salvo que se cumplan ciertas condiciones



Los arrendadores de vivienda pueden beneficiarse de una reducción del 60% en la declaración de la renta

Dani Duch / Archivo

Raquel Quelart

11/04/2024 06:00 Actualizado a 11/04/2024 11:07

Pasar cuentas con Hacienda puede convertirse en un trámite engorroso para los particulares que alquilan pisos. En la actual campaña de la renta todavía se aplica la reducción del 60% en los ingresos netos obtenidos por tener viviendas en arriendo permanente, porcentaje que descenderá con carácter general hasta el 50% a partir de la renta del 2024, si bien hay ciertos supuestos que pueden dar pie a confusión y acabar en multa.

Uno de los que conduce más fácilmente a error son los impagos. Las rentas de los meses que el inquilino adeuda deben incluirse en la declaración como ingreso del capital inmobiliario, "pues estas rentas se imputan al período impositivo en que son exigibles por el arrendador", aclara José M. Mollinedo, secretario general de los Técnicos de Hacienda (Gestha). No obstante, las cuotas insatisfechas serán "deducibles" si entre la primera gestión de cobro realizada por el arrendador y el 31 de diciembre del 2023 hubiera transcurrido más de seis meses".

Pisos en alquiler en una inmobiliaria

Àlex García

Por lo tanto, un arrendador a quien su inquilino no hubiera abonado las rentas durante el 2023, y le reclame desde el primer mes todas y cada una de las cuotas impagadas, deberá declarar las rentas del alquiler de los 12 meses y deducir como gasto los saldos de dudoso cobro por el importe de las cuotas de los seis primeros meses. Si estas se acabaran percibiendo con posterioridad a su deducción, "se computaría como ingreso en el ejercicio en que se produjese dicho cobro", responde la Dirección General de Tributos en una consulta vinculante.

En la renta del 2023, se puede reducir el 60% de los ingresos netos en viviendas destinadas a alquiler permanente, por lo que solo se tributará sobre el 40% de los rendimientos, descontando los gastos del alquiler que no vayan a cargo del inquilino. Para obtener el rendimiento neto, deberán restarse los gastos de financiación de la hipoteca, reparaciones y conservación del inmueble, comunidad, seguro, tasa de basuras, así como los servicios de abogados, asesores, suministros, IBI y amortización del bien inmueble.

Lee también

“Los ciudadanos pierden con una competencia fiscal a la baja”

Luis Federico Florio

Otro de los gastos deducibles es la amortización por el desgaste de la vivienda, la pérdida de valor que sufre el bien inmueble a lo largo de los años, y se calcula a partir del valor catastral de la edificación. En el caso del importe total a deducir referente a los gastos de financiación y reparación y conservación del inmueble, "no puede exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos", avisa Mollinedo. Es decir, no pueden dar lugar a pérdidas, si bien el exceso podrá deducirse en los cuatro años siguientes.

Defraudar sale caro

Hacienda limita la reducción a arrendadores que declaran de manera voluntaria

Hay que tener en cuenta, explica la Asociación Española de Asesores Fiscales (AEDAF), que el derecho a acogerse a la reducción del 40% de los rendimientos “únicamente es de aplicación cuando el contribuyente haya incluido de forma voluntaria en su autoliquidación el rendimiento positivo”. Es decir, antes de que la Administración inicie un procedimiento de verificación de datos, comprobación limitada o inspección para comprobar los rendimientos procedentes del arrendamiento de inmuebles. “Tampoco será de aplicación la reducción a aquellos rendimientos netos positivos derivados de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos”, añaden.

Además, hay que tener en cuenta que a partir de la renta del 2024 la reducción general del 60% se minorará para los nuevos contratos de alquiler, pasando a ser del 50%, si bien se establecen modalidades de hasta el 90% de reducción en algunas circunstancias, como viviendas situadas en zonas de mercado residencial tensionado o que hayan sido rehabilitadas.

Lee también

La deducción por maternidad se amplía en la renta 2023: ¿quién puede beneficiarse?

Raquel Quelart

Por otra parte, en País Vasco y Navarra existen diferencias en la manera en la que se declaran los alquileres de vivienda permanente. Así, por ejemplo, en el régimen vasco se aplica una bonificación del 20% sobre los rendimientos y se puede deducir exclusivamente el importe de los intereses de la financiación. Además, los rendimientos del capital inmobiliario procedentes de viviendas se consideran renta del ahorro.

Cuando no hay beneficio

¿Qué pasa si tengo más gastos que ingresos alquilando el piso?

En este caso, explica, Mollinedo, “debería incorporarse la pérdida” en la declaración. Y, de haber otro inmueble alquilado que sí diera rendimiento, se podría compensar la ganancia que este último sí está generando. Además, “el rendimiento negativo deduciría el resto de rendimientos ordinarios”, incluso si estos provienen de las rentas del trabajo. Por lo tanto, si la base imponible de un contribuyente es, por ejemplo, de 40.000 euros y tiene un piso alquilado que le ha generado una pérdida de 1.000 euros, la base imponible sería de 39.000 euros.

A tener en cuenta

¿Se pueden deducir todos los gastos de la vivienda si no ha estado alquilada todo el año?

No. En el caso de que el piso haya estado alquilado solo una parte del año, se podrán deducir solo los gastos correspondientes a ese periodo, como IBI o basuras. Lo mismo ocurre con los intereses del préstamo hipotecario –si lo hubiera–.

En cuanto a los alquileres turísticos o de temporada, si bien los rendimientos netos tributan en la renta en su totalidad, sí es posible deducirse los gastos “con los mismos criterios que rigen en el arrendamiento de vivienda con carácter habitual del inquilino”, detallan desde Gestha.

Fraude en el alquiler

Hacienda afina la detección de rentas no declaradas en vivienda

En los últimos años, la Agencia Tributaria ha implementado nuevas medidas para sancionar a los contribuyentes que no declaran las rentas procedentes de sus alquileres. El fisco tiene varias formas para detectar alquileres no declarados, que van desde cotejar datos catastrales, pasando por el NIF del arrendador a través de la declaración del inquilino, hasta la recopilación de datos. En este sentido, Germán Rabellino, director de marketing de la compañía tecnológica especializada en alquileres Wolo, las multas pueden llegar en algunos casos hasta el 150% del importe defraudado, más los intereses por demora.

Lee también

Cómo desgrava el alquiler de vivienda en cada comunidad

Raquel Quelart

Cuánto puedes deducirte en la renta por hacer obras en tu vivienda

Raquel Quelart

Raquel Quelart

[Ver más artículos](#)

Redactora de la sección de Economía y responsable del podcast 'Bolsillo'. En La Vanguardia desde el 2009. Anteriormente, en la Agencia EFE y la productora Visiona TV. Licenciada en Periodismo (UAB)

Seguir en: [@RaquelQuelart](#)

Mostrar 3 comentarios

MundoDeportivo

Un micro abierto desvela lo que piensa Patricia Pardo sobre Rodolfo Sancho



"allowComment" : "allowed", "articleId" : "article - 9591950", "url" : "https://admin.lavanguardia.com/view/economia/bolsillo/20240"

