

La exención fiscal del alquiler generará a los caseros una pérdida media de 660 euros

En las zonas de alta demanda esta medida anunciada por Sánchez no resulta rentable para los propietarios

En las provincias de Málaga y Valencia el impacto negativo supera los 1.000 euros al año

Alba Brualla MADRID.

Una de las medidas estrella del presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, es la exención fiscal del 100% del IPRF para aquellos propietarios que alquilen sus viviendas al precio marcado por el Índice de Precios de Referencia del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Sin embargo, esta propuesta no resulta rentable en la mayoría de los casos, especialmente en las provincias con mayor demanda y por tanto con una mayor tensión en los precios, como es el caso de Madrid, Barcelona, Valencia o Málaga, donde los caseros perderían de media 660 euros al año. Así se desprende de un análisis elaborado por Alquiler Seguro, al que ha tenido acceso *elEconomista.es*, y en el que se toma como referencia una muestra de 801 pisos de las más de 25.000 viviendas que gestiona por todo el país para calcular si resulta más rentable alquilarlas a precio de mercado y acogerse a la reducción fiscal del 50% vigente, o hacerlo a un precio ajustado al índice de referencia del ministerio de vivienda y beneficiarse de una exención tributaria del 100%.

Según este informe, optar por el índice generaría a estos inmuebles, que actualmente están alquilados a precios de mercado, “importantes pérdidas anuales” que superan los 1.000 euros en provincias como Málaga o Valencia.

“En zonas con mucha demanda, como las grandes ciudades o las zonas costeras, se acentúa un mayor coste de oportunidad para el propietario. En general, le resulta más beneficioso seguir alquilando al precio de mercado que optar por el índice. En cambio, hacerlo en zonas sin alta demanda sí que generaría mayores beneficios”, señala Jesús Martí, responsable de Inversión y Patrimonio de Alquiler Seguro.

En Madrid y Barcelona, esta reducción fiscal tampoco beneficiaría a los arrendadores, que podrían perder en torno a 600 euros en el caso de la capital, y más de 900 euros en el de la ciudad condal (ver gráfico).

Entre las provincias más pobladas, Sevilla sería una de las pocas beneficiadas, con un impacto positivo para los propietarios de poco más de 160 euros anuales.

“La escasa eficacia de esta exención fiscal se explica, en parte, por la imprecisión y arbitrariedad del índice de precios de referencia. Como ya señaló Alquiler Seguro en un



Isabel Rodríguez, ministra de Vivienda y Agenda Urbana. FIRMA

La rentabilidad del alquiler se ve comprometida

Provincias	Precio de mercado	Precio de índice	Diferencia (€)	Beneficio ponderado
Valencia	827 €	664 €	-162 €	-1.049 €
Málaga	943 €	770 €	-173 €	-1.043 €
Barcelona	995 €	828 €	-167 €	-922 €
Madrid	962 €	826 €	-136 €	-616 €
Alicante	643 €	562 €	-81 €	-344 €
Sevilla	691 €	650 €	-40 €	162 €
Total general	940 €	802 €	-138 €	-659 €

Fuente: Alquiler Seguro.

eE

análisis el año pasado, el 15% de las viviendas alquiladas podían incluso subir de precio si aplican los precios recogidos en este instrumento”, destaca Martí.

“El índice plantea, en muchos casos, rangos de precios irreales que no se observan en el mercado desde hace más de una década, lo que desalienta al propietario particular y lo incita a abandonar el alquiler”, añade el experto.

“Con todo, desde Alquiler Seguro valoramos positivamente esta medida y todas aquellas destinadas

a aumentar la oferta con incentivos para inquilinos y propietarios, si bien defendemos que debería extenderse a todos los contratos de alquiler y no solo a los que se ajusten al índice de precios”, concluye Martí.

Nuevas propuestas

Con esta medida, que forma parte de una batería de 12 anuncios en materia de vivienda que realizó el pasado 13 de enero el presidente del Gobierno, Sánchez busca bur-las a los gobiernos regionales que

no quieren declarar zonas tensionadas como es el caso de la Comunidad de Madrid, en la que su presidenta, Isabel Díaz Ayuso, ha repetido en numerosas ocasiones que no van a aplicar la intervención de los precios.

Con la medida de Sánchez, que en cualquier caso necesitaría una mayoría favorable en el Congreso de los Diputados para su aprobación, la elección quedaría en manos de cada uno de los propietarios.

Con el fin de evitar que “haya una sociedad dividida en dos: propieta-

rios ricos y la de los inquilinos pobres”, Sánchez anunció que se va a potenciar la puesta en el mercado de más pisos en alquiler y para ello anunció también distintas medidas en este sentido. Una de ellas será un programa para rehabilitar viviendas vacías para destinar al alquiler asequible ofreciendo ayudas para aquellas personas que reformen un piso para ponerlo en alquiler asequible durante al menos 5 años.

Con el objetivo de dar una mayor seguridad al mercado del alquiler, Sánchez también anunció la “creación de un sistema de garantías públicas que protegerá a propietarios e inquilinos de alquiler asequible”. “El Gobierno pondrá el dinero para que los propietarios pongan sus pisos en alquiler con garantías del Estado. Empezaremos este año con los propietarios que alquilen a personas menores de 35 años”, detalló Sánchez. Asimismo, el presidente del Gobierno anunció el lanzamiento de un nuevo Plan de Estatal de Vivienda, para su entrada en vigor en 2026. “Aumentará los programas de ayuda hoy vigentes y prestará una especial atención a las personas mayores, a los jóvenes, a las personas con discapacidad y a aquellas que residen en zonas degradadas”, detalló.