

La futura tributación del IRPF para los alquileres mejorará la rentabilidad

La futura tributación del IVA en los alquileres turísticos reducirá la rentabilidad, mientras que los nuevos incentivos fiscales que buscan fomentar el alquiler de vivienda a precios asequibles incluye reducciones en el IRPF para arrendadores individuales y beneficios fiscales para Socimis inversoras en este tipo de alquiler

Xavier Gil Pecharromán.

El panorama fiscal del alquiler de viviendas en España está experimentando cambios significativos. Un informe del Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF) del Consejo de Economistas, sobre la Proposición de Ley para Impulsar el alquiler de viviendas a precios asequibles, analiza cómo los nuevos incentivos fiscales, principalmente a través de modificaciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y el régimen de las Socimi, pueden afectar la rentabilidad de los arrendamientos.

IRPF: Reducciones clave para el arrendador

La principal palanca para incentivar el alquiler asequible se encuentra en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), a través de la modulación de las reducciones aplicables al capital inmobiliario por arrendamiento de vivienda. Esto puede incrementar significativamente la rentabilidad neta para los arrendadores en ciertos escenarios. Los porcentajes de reducción varían según las condiciones del contrato, siendo los más relevantes: 1) 100% de reducción: Se aplica si la renta inicial del nuevo contrato es inferior a la cuantía determinada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Este es un incentivo fiscal muy potente para fomentar alquileres asequibles; 2) 95% de reducción: cuando la vivienda se sitúa en una zona de mercado residencial tensionado y el inquilino tiene entre 18 y 35 años; 3) 90% de reducción: Si la vivienda está ubicada en una zona de mercado residencial tensionado; 4) 85% de reducción: cuando el arrendatario tiene entre 18 y 35 años.; 5) 70% de reducción: Si el arrendatario es una Administración Pública o una entidad sin fines lucrativos que destina la vivienda al alquiler social; 6) 60% de reducción: Este porcentaje se aplica si la vivienda ha sido objeto de rehabilitación finalizada en los dos años previos a la formalización del contrato. También es el porcentaje general para nuevos contratos con rebaja de renta o si se alquila la vivienda por primera vez. Para contratos celebrados antes del 26 de mayo de 2023, la reducción general es del 60%.

Además, se modifica la imputación de rentas inmobiliarias. Se sustituyen los porcentajes actuales del 1,1% o 2% por una escala progresiva que va del 1,1% al 3% sobre la suma de los valores catastrales. Esta medida



Anuncios de alquiler en la entrada de un edificio. EP

se aplica para determinar el rendimiento mínimo en arrendamientos de vivienda en casos de parentesco, lo que podría variar la carga fiscal y, consecuentemente, la rentabilidad al modificar la base imponible mínima. Finalmente, se amplía hasta el año 2025 la posibilidad de aplicar deducciones por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas. Estas deducciones, que varían entre el 20%, 40% o 60% de las cantidades satisfechas (con límites de base máxima de 5.000 euros, 7.500 euros o 15.000 euros, respectivamente), reducen el coste neto de las inversiones en mejora energética. Esto, indirectamente, puede mejorar la rentabilidad de la vivienda al reducir impuestos y, potencialmente, hacerla más atractiva o disminuir costes operativos.

IVA: El impacto en los alquileres turísticos

En el ámbito del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), los arrendamientos turísticos experimentan un cambio relevante. Los alquileres de apartamentos o viviendas amuebladas pasan a tributar al tipo general del 21% cuando el arrendador presta servicios complementarios de la industria hotelera, la duración para un mismo arrendatario no supera las 30 noches, y se encuentran en municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes. Así, se reduce la rentabilidad neta para los arrendadores de estos alojamientos si no pueden trasladar íntegramente el coste del IVA al precio final.

Socimi: Incentivos para el alquiler asequible

Las sociedades anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimi) también ven modificada su fiscalidad. Se incrementa el tipo de gravamen del 15% al 25% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, siempre que deriven del arrendamiento de viviendas. Esto disminuye la rentabilidad de los beneficios no distribuidos para estas entidades. Sin embargo, se establecen importantes incentivos para el alquiler asequible: El tipo de gravamen incrementado del 25% se reduce en un 50% (es decir, al 12,5%) si las viviendas destinadas al alquiler a

precio asequible representan más del 60% del parque total de viviendas destinadas al arrendamiento. Esto mejora la rentabilidad si la Socimi se enfoca en vivienda asequible. La reducción es del 100% cuando se cumple la condición anterior y el importe de los beneficios no distribuidos se reinvierte en el plazo de tres años en dichas viviendas. Este es un incentivo muy significativo, que permite una exención efectiva de impuestos sobre los beneficios reinvertidos en vivienda asequible, potenciando enormemente la rentabilidad bajo estas condiciones.

Otros Impuestos con Impacto Secundario

El informe también menciona otros impuestos que, aunque no afectan directamente la rentabilidad recurrente del alquiler, sí inciden en las operaciones inmobiliarias: *Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de*

Crece el gravamen del 15% al 25% de las Socimi sobre los beneficios del ejercicio no distribuidos

Naturaleza Urbana (Plusvalía Municipal): Se actualizan los coeficientes aplicables sobre el valor del terreno. Su impacto en la rentabilidad recurrente del alquiler es secundario, afectando más a las transmisiones de inmuebles. *Impuesto Complementario Estatal sobre la Transmisión de Bienes Inmuebles a no Residentes en la Unión Europea:* Se crea un nuevo impuesto indirecto que grava las transmisiones onerosas de inmuebles en España para no residentes en la UE, con un tipo del 100% sobre la base imponible y deduciendo el *Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*. Este impuesto afecta la adquisición y venta de inmuebles por parte de no residentes, y no la rentabilidad del alquiler de forma directa y recurrente para los arrendadores.



Dos personas acceden a un piso turístico, que va a ver modificada su tributación por IVA. iStock