

DICIEMBRE 2023
III Edición

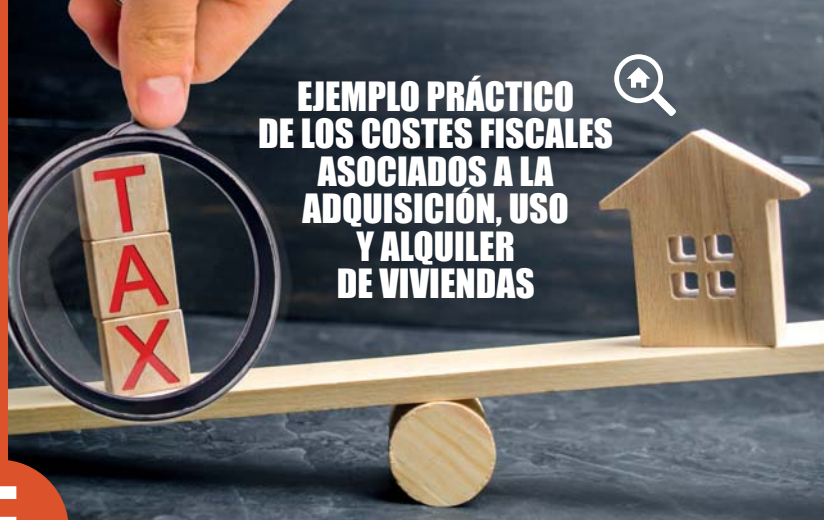
E

economistas
Consejo General

SERVICIO DE ESTUDIOS

GUÍA SOBRE LA TRIBUTACIÓN DE LA PROPIEDAD Y EL ALQUILER DE VIVIENDA

EJEMPLO PRÁCTICO
DE LOS COSTES FISCALES
ASOCIADOS A LA
ADQUISICIÓN, USO
Y ALQUILER
DE VIVIENDAS



ENTIDAD COLABORADORA



CSCAE

Consejo Superior de los
Colegios de Arquitectos de España

economistas
Consejo General

REAF asesores fiscales

© Servicios de Estudios del REAF Asesores Fiscales del Consejo General de Economistas de España

ISBN: 978-84-18495-64-9

Diseño y maquetación: desdezero, estudio gráfico

Impresión: Gráficas Menagui

economistas

Consejo General

SERVICIO DE ESTUDIOS

GUÍA SOBRE LA TRIBUTACIÓN DE LA PROPIEDAD Y EL ALQUILER DE VIVIENDA

**EJEMPLO PRÁCTICO DE LOS COSTES FISCALES ASOCIADOS
A LA ADQUISICIÓN, USO Y ALQUILER DE VIVIENDA**

III Edición · DICIEMBRE 2023



economistas

Consejo General

REAF asesores fiscales

ENTIDAD COLABORADORA



CSCAE

Consejo Superior de los
Colegios de Arquitectos de España



CONTEXTO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA A FINALES DE 2023	7
GUÍA SOBRE LA TRIBUTACIÓN DE LA PROPIEDAD Y EL ALQUILER DE VIVIENDA ...	10
1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).....	10
1.1 Fiscalidad de la propiedad	10
1.2 Fiscalidad del arrendamiento	11
1.3 Fiscalidad de la transmisión.....	14
2. Impuesto sobre Sociedades	14
2.1 Arrendamiento como actividad económica.....	14
2.2 Regímenes especiales.....	15
3. Impuesto sobre el Valor Añadido	17
3.1 Fiscalidad de la compraventa	17
3.2 Fiscalidad del alquiler	17
4. Impuesto sobre el Patrimonio e Impuesto Temporal de Solidaridad a las Grandes Fortunas	18
5. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones	19
6. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: Modalidad Transmisiones Onerosas	19
6.1 Fiscalidad de la compraventa	19
6.2 Fiscalidad del arrendamiento	20
7. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: Modalidad Actos Jurídicos Documentados	21
8. Impuesto sobre Bienes Inmuebles	21
9. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	22
10. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.....	22
11. Tasas y licencias urbanísticas	23
EJEMPLO SOBRE LA FISCALIDAD ASOCIADA A LA VENTA, PROMOCIÓN Y ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA	24
EJEMPLO DE LA FISCALIDAD DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLES	31
DIAGNÓSTICO DE LA FISCALIDAD DE LA VIVIENDA	34
PROPUESTAS DEL REAF-CGE	36
CONCLUSIONES.....	37
ANEXO Nº 1: TIPOS IMPOSITIVOS REGULADOS POR LAS CCAA DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS	38
ANEXO Nº 2: NORMATIVA AUTONÓMICA PARA LOS ARRENDATARIOS AÑO 2023	40



CONTEXTO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA A FINALES DE 2023

En estos últimos años estamos viviendo una época de alta incertidumbre económica y social promovida por los distintos eventos internacionales que se han ido sucediendo, tales como la invasión de Ucrania, los conflictos de Oriente Medio, el *shock* de oferta tras el COVID o las crisis bancarias del último año. Esto se ha traducido, en muchos países, en un empeoramiento notorio de las cuentas públicas, crecimiento reducido del PIB o, incluso, recesiones de economías europeas sólidas. Como consecuencia de todo esto, hemos entrado en un peligroso estado de **estanflación**, en el que la inflación se ha mantenido en niveles excesivamente elevados con crecimientos económicos muy reducidos o inexistentes.

Para tratar de reducir la inflación, la política monetaria europea experimentó un cambio de rumbo el pasado 2022 haciéndose más restrictiva, con **subidas en los tipos de interés** de referencia. Dichos tipos, es decir, los de operaciones principales de financiación, de facilidad marginal de crédito y de facilidad de depósito, se fijaron en la última subida (septiembre de 2023) en el 4,50%, el 4,75% y el 4,00%, respectivamente. Esto ha tensionado aún más los niveles de crecimiento de las economías de la Unión Europea que, según las últimas predicciones de la Comisión Europea, se limitan al 0,8% en 2023 y al 1,4% en 2024.

Uno de los principales afectados por las subidas de los tipos de interés es el **sector inmobiliario**, debido a la **gran dependencia de crédito** que tiene el mismo. El encarecimiento de las hipotecas influye lógicamente sobre la compraventa de vivienda, la cual se está reduciendo en España en términos interanuales desde el cuarto trimestre de 2022, donde se contrajo en un 9,9% coincidiendo con el comienzo de la subida de tipos (julio 2022). Este 2023 las caídas interanuales han sido del 9,91% en el primer trimestre y del 14,38% en el segundo, siendo el total de compraventas 158.006 y 170.888, respectivamente, en lugar de las 175.383 y 199.578 que hubo en los mismos cuatrimestres el año pasado; conforme a los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Sin embargo, al igual que ha ocurrido con el mercado de trabajo, la desaceleración ha sido más suave de lo que se esperaba en un principio. La principal explicación se encuentra en la extraordinaria acumulación de ahorro por parte de los españoles que se produjo como consecuencia de la pandemia, el cual ha permitido amortiguar los efectos de estas políticas, al menos hasta el momento. No obstante, este colchón parece estar llegando a su fin. Numerosos informes de distintos *think-tanks* españoles predicen una corrección mucho más fuerte del mercado en los próximos trimestres, si bien se espera que no sea tan intensa como la experimentada tras la crisis financiera de 2008.



A pesar de ello, en lugar de que este hecho produzca una preocupación generalizada, la disminución de la compraventa de vivienda en los próximos meses podría entenderse como una normalización del sector. Y es que, aún tras la desaceleración de los últimos datos, la compraventa de vivienda en el segundo trimestre de este año sigue siendo un 14,23% superior al del mismo trimestre del 2019, un año antes del impacto económico del COVID-19.

Otro asunto a analizar sería la **creciente influencia de la inversión extranjera en la compraventa de viviendas en España**. Esta variable, según datos del Colegio de Registradores de España, ha crecido en más de un 45% el pasado 2022, llegando a suponer el 13,75% de las compras totales en suelo español. Además, podría pensarse que el peso de estas compras extranjeras sobre las totales seguirá creciendo debido a que, por norma general, las mismas no suelen depender tanto del crédito, sino de los ahorros personales, no viéndose afectadas así por las subidas de los tipos.

El segundo tema central cuando hablamos del sector inmobiliario es el alquiler y su precio. Tras varios años acumulando rebajas, en 2015, el **precio del alquiler** comenzó una **tendencia creciente** que aún no se ha detenido, siendo en 2021 el precio medio para el conjunto español un 12,7% superior al de 2015, siguiendo los datos del Ministerio.

En concreto, *Idealista* estima que el precio medio del metro cuadrado en España, en octubre de 2023, es de 11,8€/m². Sin embargo, conviene segmentar por territorios ya que las diferencias entre ellos son notorias. En las ciudades de Madrid y Barcelona el precio alcanza los 17,8€/m² y los 20€/m² respectivamente, lo que en términos mensuales supone tener que pagar para una vivienda de 30m² –mínimo espacio para que esta sea considerada habitable– 531€/m² y 600€/m² respectivamente. En el otro extremo encontramos la ciudad de Cáceres donde el precio se reduce hasta los 6,4€/m².

Asimismo, la modificación de la Ley Beckham a requerimientos más laxos, las nuevas facilidades para incorporar extranjeros con estudios homologables a Formación Profesional en pequeñas y medianas empresas, la reforma del reglamento de extranjería, el dinamismo del sector turístico o la nueva Ley de Startups fomentarán (también necesaria) **llegada de extranjeros** a suelo español. Esto provocará que la presión poblacional sobre las grandes ciudades (destino esperado de la mayoría de estos extranjeros) aumente, lo que agravará el problema del alquiler.

Esta dinámica la hemos podido ver claramente reflejada en Málaga, baluarte de crecimiento entre las provincias españolas en los últimos años. De 2017 a 2022, y aún con la pandemia de por medio, su población creció en casi 90.000 personas, a diferencia de otras muchas ciudades españolas donde su población disminuye con el paso de los años. Sin embargo, esto no es gracias a un aumento de la natalidad, sino a la llegada de personas extranjeras a la región, cuyo número ha aumentado en más de un 200% en los últimos años, lo que da muestras del efecto que producen –tanto desde el punto



de vista laboral como, simplemente, lugar de retiro para jubilados— tanto la ciudad como las nuevas políticas de fomento de la inmigración. Ahora bien, como ejemplo de lo mencionado anteriormente, esto ha tenido un fuerte impacto sobre el mercado de alquiler en la provincia, cuyo índice de precios ha crecido en casi un 16% entre 2015 y 2021. Además, se espera que Málaga sea uno de los principales destinos favorecidos por la nueva Ley de Startups, por lo que será interesante observar cómo se comporta su mercado inmobiliario en el futuro.

Este efecto, aunque en menor medida, se ha repetido en todas las grandes ciudades de España, con sus correspondientes tensionamientos en los precios del alquiler. Mientras tanto, en las ciudades de la denominada *España Vacía*, en las que el precio del alquiler está lejos de ser excesivo, la población sigue reduciéndose tanto por la escasa natalidad como por un saldo migratorio negativo.

Con intención de solventar parte de estos problemas en el mercado de alquiler, el mes de mayo pasado se aprobó una **nueva Ley de Vivienda**. Varias de las medidas incluidas, como la modulación de los incentivos fiscales a los propietarios, el aumento del parque de vivienda social de alquiler o la nueva tipología de vivienda asequible, fueron bien recibidas; sin embargo, otras, tales como la regulación de precios, las medidas de protección frente a desahucios o las prórrogas forzosas de contratos, han generado controversia entre economistas, muchos de los cuales piensan que estas tendrán efectos contraproducentes al desincentivar el alquiler, reduciendo así aún más la oferta del mismo.



GUÍA SOBRE LA TRIBUTACIÓN DE LA PROPIEDAD Y EL ALQUILER DE VIVIENDA

En esta Guía analizamos los impuestos directos e indirectos que se devengan por tener en propiedad una vivienda, diferenciando si el inmueble es la residencia habitual de las personas físicas, es una segunda residencia o un inmueble desocupado o se tiene como inversión en arrendamiento.

1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

1.1 Fiscalidad de la propiedad

Si el inmueble no es la vivienda habitual del contribuyente, no está arrendada ni se encuentra afecta a una actividad económica, el propietario debe imputar una renta presunta que se cuantifica mediante la aplicación de los siguientes porcentajes:

- Con carácter general se aplicará el **2%** sobre el valor catastral del inmueble que figure en el recibo del IBI.
- El **1,1%** en los siguientes supuestos:
 - Inmuebles cuyos valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral y hayan entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los 10 períodos impositivos anteriores. No obstante, durante el período impositivo 2023 este porcentaje resultará de aplicación en el caso de inmuebles localizados en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral, siempre que hubieran entrado en vigor a partir de 1 de enero de 2012.
 - Inmuebles que, a la fecha de devengo del impuesto (normalmente, el 31 de diciembre) carecieran de valor catastral o éste no haya sido notificado al titular. El porcentaje del 1,1% se aplicará sobre el 50% del mayor de los siguientes valores:
 - El precio, contraprestación o valor de adquisición del inmueble.
 - El valor del inmueble comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.
- Cuando la titularidad de un bien inmueble corresponda a varias personas, la imputación de la renta se considerará obtenida por cada una de ellas en proporción a su participación en dicha titularidad.



- En los supuestos de derechos reales de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles, la imputación deberá efectuarla el titular del derecho real aplicando el porcentaje del 2% o 1,1%, según proceda, al resultado de prorratear el valor catastral del bien inmueble en función de la duración anual del período de aprovechamiento; si éste es inferior a dos semanas al año no procederá la imputación de rentas.
- En los supuestos de desmembración del dominio, es el usufructuario o beneficiario de otro derecho de uso o disfrute quien imputa la renta.

1.2 Fiscalidad del arrendamiento

RENDIMIENTO DE CAPITAL INMOBILIARIO

El arrendamiento de los inmuebles tributa por la diferencia entre los ingresos y los gastos. Cuando el arrendatario destina el inmueble como vivienda permanente, el rendimiento se reducirá en un 60%. No obstante, a partir de 1 de enero de 2024 la reducción se modula de la siguiente manera:

- **90%** cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5% en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.
- **70%** cuando se produzca alguna de las circunstancias siguientes:
 - Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.
 - Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial de entidades de mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere el Real Decreto-ley 20/2020, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.
- **60%** cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación que hubiera finalizado en los 2 años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.
- **50%** en cualquier otro caso.



Cuando se arrienda el inmueble para uso ocasional o vacacional no se disfrutará de las reducciones anteriores.

El rendimiento de capital inmobiliario se calcula por diferencia entre los ingresos percibidos y los gastos fiscalmente deducibles.

- **Ingresos**

- Deben declararse los importes exigibles, con independencia de que se hubieran o no cobrado. El propietario podrá deducirse el gasto por los importes no cobrados, siempre que entre la gestión del último cobro y el último día del año, al menos, hayan transcurrido 6 meses.

- **Gastos, entre otros:**

- Los de financiación y de reparación y conservación, aunque estos quedan limitados a los ingresos obtenidos por cada inmueble arrendado. Los no deducidos se pueden aplicar en los cuatro años siguientes.
 - Tributos y recargos no estatales, entre otros, el IBI, tasa de basuras, alumbrado etc.
 - Las primas de contratos de seguros.
 - De defensa jurídica.
 - Por impago de los pagos de alquiler.
 - Las cantidades destinadas a la amortización, siempre que respondan a su depreciación efectiva y solo por el valor de la construcción. En concreto será el 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir en el cómputo el del suelo. Cuando no se conozca el valor del suelo, éste se calculará prorrateando el coste de adquisición satisfecho entre los valores catastrales del suelo y de la construcción de cada año.
 - Los bienes muebles entregados con el inmueble se amortizan normalmente en un 10% anual con carácter general, como por ejemplo el mobiliario o los electrodomésticos.
- Los gastos ocasionados por el inmueble durante el tiempo en que no ha estado alquilado no se podrán deducir. Cuando se satisfacen gastos anuales, por ejemplo el IBI, comunidad de vecinos etc. éstos se deberán de prorratear por los días en los que el inmueble ha estado alquilado. Solo podrán deducirse en su integridad los gastos de reparación y conservación necesarios para volver a poner el inmueble a disposición de ser arrendado.
 - En el caso de un inmueble adquirido por un matrimonio con dinero ganancial, pero escriturado solo a nombre de uno de los cónyuges, los rendimientos del alquiler habrán de imputarse por mitades.



- Si el inmueble es propiedad única de uno de los cónyuges, casados bajo el régimen económico de gananciales, solo éste deberá declarar los rendimientos de alquiler.
- En los supuestos de desmembración del dominio, es el usufructuario quien declara los rendimientos del capital derivados del arrendamiento.

RENDIMIENTO CALIFICADO COMO ACTIVIDAD ECONÓMICA

El arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica cuando el propietario tenga contratado a un empleado/a con contrato laboral y a jornada completa. El criterio de los diferentes tribunales y de la propia Administración Tributaria es que, además de la contratación de esta persona, debe de existir una carga administrativa mínima que condiciona al empresario el tener que contratarla por ejemplo, ya sea por el volumen de número de inmuebles o, bien, que estos sean complejos de gestionar.

También se califica el arrendamiento como actividad económica si se prestan servicios complementarios propios de la industria hotelera, como la recepción a clientes, limpieza diaria de las habitaciones, cambio de ropa diario, custodia de maletas, prestación de servicios de alimentación, entre otras. En estos casos no opera el requisito de persona contratada, porque ya tiene la consideración de actividad económica por sí misma.

Cuando el propietario actúa como empresario, el cálculo del rendimiento de la actividad económica se obtiene por la diferencia entre los ingresos obtenidos por el alquiler y los gastos necesarios para el arrendamiento de los inmuebles. La cuantía resultante tributa en la parte general del Impuesto, esto es, a la tarifa general progresiva.

El rendimiento neto que se ha de imputar se obtiene restando a los ingresos, con independencia de que se hayan o no cobrados, los gastos necesarios, según los criterios de deducción regulados en la Ley 27/2014, por la que se aprueba el Impuesto sobre Sociedades.

Entre los gastos a deducir, además de la propia amortización de los inmuebles, se encuentran los importes no cobrados cuando desde la exigibilidad del cobro y hasta el final del período impositivo haya transcurrido, al menos, 6 meses.

Es recomendable, no obstante, reclamar por cualquier medio, para dejar constancia fehaciente, a los arrendatarios los importes del alquiler cuando no se consiga cobrar, pues son varios los tribunales de justicia que interpretan que, si no se reclama al deudor, lo que se está produciendo es una condonación del derecho de crédito



y, por lo tanto, un gasto que no es deducible, por así contemplarlo expresamente la norma del Impuesto sobre Sociedades.

Si durante parte del año el inmueble no ha estado alquilado no se imputará ningún tipo de rendimiento por dicho período, al contrario de lo que vimos cuando el alquiler vacacional se realice como persona física, sin actividad económica.

1.3 Fiscalidad de la transmisión

Cuando se transmite un inmueble, el vendedor tributará por la diferencia entre el valor de adquisición –formado por el precio de adquisición más las inversiones, mejoras, gastos y tributos satisfechos en la adquisición– y el valor de transmisión, que está compuesto por el importe real de la venta menos los gastos y tributos accesorios a ésta.

La ganancia, así obtenida, tributará en la parte del ahorro a una tarifa progresiva, con tipo mínimo del 19% y máximo del 28%.

Si el inmueble que se transmite se adquirió antes del 31 de diciembre de 1994, podrán aplicarse los denominados coeficientes de abatimiento para reducir la ganancia obtenida, aunque se limita a 400.000€ de la cuantía de la transmisión. Se trata de un límite conjunto para todos los elementos patrimoniales con independencia de que la transmisión de cada uno de ellos se produzca en distintos momentos.

El legislador también regula otros incentivos fiscales para la transmisión de la vivienda habitual cuando el importe obtenido se reinvierte en otra vivienda habitual o, sin necesidad de reinversión, cuando el vendedor es mayor de 65 años o persona en situación de dependencia severa o gran dependencia. Además, si el transmitente es mayor de 65 años y transmite un inmueble distinto de la vivienda habitual, no tributará por la ganancia obtenida si destina el importe obtenido a constituir una renta vitalicia asegurada a su favor. La cantidad máxima total cuya reinversión en la constitución de rentas vitalicias dará derecho a aplicar la exención es de 240.000€.

2. Impuesto sobre Sociedades

2.1 Arrendamiento como actividad económica

Constituye el hecho imponible del impuesto la obtención de renta por el contribuyente, cualquiera que fuese su fuente u origen. Para que la actividad de arrendamiento de inmuebles se califique de actividad económica es obligatorio tener



contratada, al menos, a una persona con contrato laboral y jornada completa, mismo requisito que ya vimos en el apartado del Impuesto sobre la Renta.

No obstante, la doctrina administrativa y la mayoría de la jurisprudencia han interpretado, igual que para el IRPF, que este requisito legal es necesario pero no es suficiente por lo que debe de existir una carga mínima de trabajo administrativa necesaria que desarrolle la persona contratada. También es posible subcontratar la persona a una empresa que gestione el arrendamiento (esto no es posible en el ámbito del IRPF).

De no darse las circunstancias anteriores, entraríamos en la figura denominada "entidad patrimonial" y, por lo tanto, si consideramos que los inmuebles no están afectos a la actividad económica, se perderían varios de los incentivos fiscales que la norma regula a lo largo de su articulado, como es la aplicación del régimen especial de empresas de reducida dimensión, entre otros.

La entidad deberá tributar por la diferencia entre los ingresos percibidos por el arrendamiento, cobrados o no, y todos los gastos necesarios para la obtención de estos, sin que el legislador enumere cuáles son. Por tanto, los gastos a considerar serán los incurridos y que se hayan devengado durante el período impositivo, incluida la amortización de los bienes inmuebles en alquiler y sin practicar ningún tipo de reducción al rendimiento ni imputar ninguna renta cuando el inmueble no ha estado alquilado.

El tipo de gravamen general es del 25 por 100, aunque coexisten otros tipos impositivos según las circunstancias del obligado tributario.

2.2 Regímenes especiales

Son regímenes tributarios especiales los regulados en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, sea por razón de la naturaleza de los contribuyentes afectados o por razón de la naturaleza de los hechos, actos u operaciones de que se trate. Estos regímenes se aplicarán con carácter preferente. A continuación, analizamos aquellos que afectan al arrendamiento de vivienda.

RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

Pueden aplicarlo las entidades que tienen en su activo 8 o más viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos 3 años y que el arrendamiento se desarrolle como actividad económica.

El incentivo fiscal consiste en aplicar una bonificación del 40% a la parte de la cuota íntegra correspondiente a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas.



Es necesario llevar una contabilidad separada para cada inmueble cuando la sociedad realice alguna actividad distinta de la propia del arrendamiento. De esta manera se tendrá desglose suficiente para conocer la renta imputable a cada vivienda, local o finca registral.

RÉGIMEN FISCAL DE DETERMINADOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Para aplicarlo es necesario que el arrendador sea una entidad de crédito o un establecimiento financiero de crédito y que los contratos tengan una duración mínima de 10 años cuando tengan por objeto bienes inmuebles.

Las cuotas de arrendamiento financiero deberán diferenciar, por un lado, la parte que corresponde a la recuperación del coste del bien por la entidad arrendadora y, por otro lado, el importe anual de la parte de las cuotas de arrendamiento financiero correspondiente a la recuperación del coste del bien deberá permanecer igual o tener carácter creciente a lo largo del período contractual.

El beneficio fiscal consiste en duplicar el coeficiente de amortización lineal según tablas de amortización oficialmente aprobadas que corresponda al citado bien, con el límite de la cuota de recuperación del bien. El exceso será deducible en los períodos impositivos sucesivos.

Tratándose de los contribuyentes que aplican el régimen de reducida dimensión, se tomará el duplo del coeficiente de amortización lineal según tablas de amortización oficialmente aprobadas multiplicado por 1,5.

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI)

Son sociedades anónimas cotizadas cuya actividad principal es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento, bien directamente o, bien, a través de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

Las SOCIMI que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributan al tipo de gravamen del 0% en el impuesto y al 19% sobre el importe íntegro de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios, cuando la participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%. Y tributan al tipo del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.



3. Impuesto sobre el Valor Añadido

3.1 Fiscalidad de la compraventa

La Ley del IVA no define expresamente qué se entiende por vivienda, el criterio administrativo interpreta que la vivienda es el *“edificio o parte del mismo destinado a habitación o morada de una persona física o de una familia, constituyendo su hogar o la sede de su vida doméstica”*.

Si la vivienda transmitida es primera entrega, por tratarse de una construcción o rehabilitación terminada, el vendedor repercutirá el IVA al comprador al tipo del 10% —o 4% cuando se trate de viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública—. El tipo reducido también se aplica sobre los anexos y las plazas de garaje adquiridas junto a la vivienda, con un máximo de dos, siempre que las plazas se encuentren en el mismo edificio que la vivienda transmitida.

La compra de una vivienda nueva por consumidores finales supone la obligación de soportar el IVA, asumiendo el adquirente este coste tributario sin posibilidad de deducción. Cuando se trata de segundas y posteriores transmisiones de edificaciones, al estar exentas del IVA, los adquirentes deberán de pagar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

3.2 Fiscalidad del alquiler

Es necesario determinar si el inmueble se destina o no a vivienda porque de ser así, el arrendamiento no se verá incrementado por el IVA, estará exento y, por lo tanto, el arrendador no deberá de repercutir el IVA a los arrendatarios.

Esta cuestión es importante, y no solo para los arrendatarios, sino también para quienes adquieren un inmueble de nueva construcción para ofrecerlo en arrendamiento como vivienda, ya que no van a poder deducir el IVA que soportaron en la adquisición, lo que supone un mayor coste del inmueble.

Si el alquiler es para uso turístico la administración tributaria interpreta que los inmuebles ofrecidos al alquiler vacacional quedarían al margen de este tributo porque el simple uso vacacional es destino de vivienda para el arrendatario, aunque sea por un solo día. No obstante, si los propietarios prestan servicios propios de la industria hotelera deberán de repercutir IVA a sus clientes porque el arrendamiento queda sujeto y no exento, por lo que sí podrán deducir las cuotas soportadas en la compra de la vivienda nueva que ponen en alquiler vacacional y que serán devueltas o compensadas por la Administración tributaria. En estos casos, el IVA no es mayor coste en la compra del inmueble siendo el tipo de gravamen del 10% (por prestación de servicios hoteleros), en lugar del 21%.



Es habitual, sobre todo en momentos de crisis inmobiliaria, que los promotores de viviendas se vean obligados a ofrecerlas mediante contratos con opción a compra. Cuando los inquilinos ejerciten la opción, la venta de las viviendas llevará IVA, al tipo reducido del 10%.

4. Impuesto sobre el Patrimonio e Impuesto Temporal de Solidaridad a las Grandes Fortunas

Ambos tributos gravan el conjunto de bienes y derechos menos las deudas que tienen las personas físicas a 31 de diciembre de cada año. Por lo tanto, si entre dichos bienes se poseen inmuebles, estos forman parte del hecho imponible.

Los bienes de naturaleza urbana o rústica se computan por el mayor valor de los tres siguientes:

- Valor catastral.
- El determinado o comprobado por la Administración a efectos de otros tributos (Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados). El valor de referencia es el determinado por la Dirección General del Catastro, de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, como resultado del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.
- El precio, contraprestación o valor de la adquisición.

Hay que tener en cuenta que la vivienda habitual goza de una exención de 300.000€ por contribuyente.

La norma regula las siguientes especialidades en cuanto a la valoración de inmuebles:

- Los que estén en fase de construcción se valoran por las cantidades que efectivamente se hubiesen invertido en dicha construcción hasta la fecha del devengo del impuesto, esto es, a 31 de diciembre. También deberá computarse el correspondiente valor patrimonial del solar. En caso de propiedad horizontal, la parte proporcional del valor del solar se determinará según el porcentaje fijado en el título.
- El inmueble adquirido a través de un derecho de aprovechamiento por turno se valora por el precio de adquisición de los certificados u otros títulos representativos de los mismos.
- El valor del derecho de nuda propiedad se computa por la diferencia entre el valor total del bien y el valor del usufructo que sobre el mismo se haya constituido. En el



caso de que el derecho real que recaiga sobre el bien sea un usufructo vitalicio que a su vez sea temporal, la nuda propiedad se valorará aplicando, de entre las reglas de valoración del usufructo, aquélla que atribuya menor valor a la nuda propiedad.

5. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

La valoración de los inmuebles a efectos del cálculo de la base imponible de este impuesto es el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario a la fecha de devengo del impuesto. No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados es superior a dicho valor, se tomará aquel como base imponible.

La ventaja fiscal en caso de transmisión hereditaria de la vivienda habitual del causante es que se aplica una reducción del 95%, con el límite de 122.606,47€, para cada sujeto pasivo adquirente, siempre que los causahabientes sean el cónyuge, ascendientes o descendientes de aquél, o bien pariente colateral mayor de sesenta y cinco años que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Cada Comunidad Autónoma puede regular otro porcentaje de reducción diferente al estatal y otro límite, al tener competencia normativa para ello. También podrán regular beneficios en caso de donaciones de inmuebles a familiares para que lo destinen a vivienda.

6. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: Modalidad Transmisiones Onerosas

6.1 Fiscalidad de la compraventa

La venta de viviendas usadas por parte de empresarios (segundas y ulteriores entregas de viviendas) tributan por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, al igual que las viviendas transmitidas entre particulares, siendo los adquirentes quienes ingresan la deuda tributaria en la Hacienda Autonómica correspondiente.

El tipo de gravamen depende de la Comunidad Autónoma en la que radique el inmueble. El tipo fijado en la norma estatal es del 6%.

La base imponible está constituida por el valor de referencia, que es el determinado por la Dirección General del Catastro, o el declarado si éste es mayor.



Si se trata de una primera transmisión de inmuebles y, por lo tanto, sujeta a IVA o, bien, de una segunda transmisión con renuncia a la exención del IVA, si se cumplen los requisitos para ello, deberá liquidarse la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, al tipo de gravamen fijado por la correspondiente Comunidad Autónoma, siendo el 0,5% el regulado por defecto en la normativa estatal.

6.2 Fiscalidad del arrendamiento

Los arrendatarios quedan obligados al pago del Impuesto, por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, aunque lo pagará el arrendador, por responsabilidad subsidiaria, si hubiera percibido el primer plazo de renta sin exigir al arrendatario la justificación del pago.

La base imponible es la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración del contrato. Cuando no constase aquél, se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse, caso de continuar vigente después del expresado período temporal; en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetas a prórroga forzosa se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años.

La cuota tributaria de los arrendamientos se obtendrá aplicando sobre la base liquidable la tarifa que fije la Comunidad Autónoma. Si no hubiese aprobado la tarifa, se aplicará la siguiente escala:

	EUROS
Hasta 30,05 euros	0,09
De 30,06 a 60,10	0,18
De 60,11 a 120,20	0,39
De 120,21 a 240,40	0,78
De 240,41 a 480,81	1,68
De 480,82 a 961,62	3,37
De 961,63 a 1.923,24	7,21
De 1.923,25 a 3.846,48	14,42
De 3846,49 a 7.692,95	30,77
De 7.692,96 en adelante, 0,024040 euros por cada 6,01 o fracción	

De acuerdo con el artículo 45.b) punto 26 del Real Decreto Legislativo 1/1993 se encuentran exentos los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente a los que se refiere el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.



7. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: Modalidad Actos Jurídicos Documentados

En esta modalidad se tributa por la cuota fija que se satisface por las matrices y copias de las escrituras y actas notariales, así como los testimonios. Se extienden estos documentos en papel timbrado de 0,30€ por pliego o 0,15€ por folio, a elección del fedatario, siendo el importe satisfecho, pues, un impuesto.

Por otro lado, se satisface la cuota variable por las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Registro Mercantil y la Oficina Española de Patentes y Marcas y no sujetos a otros impuestos.

El tipo fijado por el legislador estatal es del 0,5%, aunque la mayoría de las Comunidades Autónomas fijan tipos más elevados. En el anexo nº 1 desglosamos los regulados por las Comunidades Autonómicas.

8. Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Grava anualmente la propiedad de cualquier tipo de inmueble, con independencia de que esté o no alquilado, para uso o disfrute o, bien, sea la vivienda habitual.

La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles que constará en el recibo que gira el correspondiente ayuntamiento anualmente.

La norma regula diferentes tipos de gravamen: uno mínimo y supletorio del 0,4% para inmuebles urbanos y el 0,3% cuando para rústicos. El máximo es del 1,10% para los urbanos y 0,90% para los rústicos. El tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de características especiales, que tendrá carácter supletorio, será del 0,6%. Los ayuntamientos podrán establecer para cada grupo de ellos existentes en el municipio un tipo diferenciado que, en ningún caso, será inferior al 0,4% ni superior al 1,3%. Los ayuntamientos respectivos podrán incrementar los tipos cuando concurren las circunstancias previstas por la norma.

Tendrán derecho a una bonificación de entre el 50 y el 90% en la cuota íntegra del impuesto, siempre que así se solicite por los interesados antes del inicio de las obras, los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a ésta, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado. El plazo de aplicación de esta bonificación comprenderá desde el período impositivo siguiente a aquel en que se inicien las obras hasta el posterior a su terminación, siempre que durante ese tiempo se realicen obras de urbanización o construcción efectiva, y sin que, en ningún caso, pueda exceder de tres períodos impositivos.



9. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Grava el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana como consecuencia de la transmisión de la propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos (si hay pérdida no existe sujeción al impuesto).

El sujeto pasivo en las transmisiones de terrenos a título lucrativo es la persona que adquiere el terreno y en las transmisiones de terrenos a título oneroso la persona física que transmite el terreno.

La base imponible se obtiene por la menor de dos cuantías: la diferencia entre el valor de adquisición y de transmisión, correspondiente al valor del terreno o el resultado de multiplicar el valor catastral del terreno por el coeficiente fijado por el ayuntamiento correspondiente.

Si los ayuntamientos no han fijado los coeficientes, se toman los regulados en la norma estatal cuyo porcentaje depende del número de años en los que se ha tenido el inmueble en propiedad. El tipo de gravamen por defecto es el 30% y en el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

10. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

El hecho imponible es la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.

El sujeto pasivo son las personas físicas o jurídicas que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquella. Tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quien soporte los gastos o el coste que comporte su realización.

La base imponible está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella.

El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del 4% y el devengo se produce cuando se inicia la construcción,



instalación u obra, con independencia de que se haya obtenido la correspondiente licencia.

Los ayuntamientos pueden hacer una liquidación provisional en el momento en que se conceda la licencia preceptiva. La cantidad ingresada por este concepto será a cuenta de la liquidación definitiva del impuesto.

11. Tasas y licencias urbanísticas

Las entidades locales, como establece el Real Decreto Legislativo 2/2004, podrán establecer tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, así como por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local que se refieran, afecten o beneficien de modo particular a los sujetos pasivos. La mayoría de los ayuntamientos, mediante sus ordenanzas fiscales, exigen el pago de una tasa cuando se realicen, entre otras, las siguientes operaciones:

- Tramitación de consultas previas e informes urbanísticos y expedición de certificados urbanísticos.
- Expedición de cédulas urbanísticas.
- Tramitación de expedientes de expropiación forzosa a favor de particulares.
- Señalamiento de alineaciones.
- Tramitación de licencias urbanísticas.
- Tramitación de expedientes contradictorios de ruina de edificios.
- Tramitación de actos de comprobación de la ejecución de obras y ejercicio de actividades de acuerdo a la licencia.
- Sacas de arena y de otros materiales de construcción en terrenos de dominio público local.
- Vertido y desagüe de canalones y otras instalaciones análogas en terrenos de uso público local.
- Apertura de zanjas, calicatas y calas en terrenos de uso público local, inclusive carreteras, caminos y demás vías públicas locales, para la instalación y reparación de cañerías, conducciones y otras instalaciones, así como cualquier remoción de pavimento o aceras en la vía pública.



EJEMPLO SOBRE LA FISCALIDAD ASOCIADA A LA VENTA, PROMOCIÓN Y ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA

Al objeto de determinar la importancia de las cargas fiscales en la formación del coste final que desembolsa el particular que adquiere una vivienda, desarrollamos a continuación un supuesto concreto relacionando impuestos asociados en cada fase del proceso de promoción y concluyendo con la adquisición de la misma.

ENUNCIADO

Una empresa promotora, que lleva varios años en el sector, compra a un particular en 2023 un terreno urbano de 2.000 metros cuadrados, adquirido por el vendedor en el año 1999 por un precio de 450.000€, con el objeto de construir 6 viviendas unifamiliares.

El terreno lo adquiere el promotor por 1.000.000€.

El valor catastral del terreno es de 600.000€ y el valor de referencia 900.000€.

El promotor solicita un crédito hipotecario para hacer frente tanto al pago del terreno como de la construcción de las viviendas.

El vendedor repercute el recibo del IBI al comprador (*prorrata temporis*).

Veamos cuáles son los costes fiscales asociados en la fase de la promoción de las viviendas:

1. El vendedor del terreno tiene que pagar en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por la ganancia patrimonial obtenida por diferencia entre el precio de compra del terreno y el valor de venta, es decir, por **141.880€**.
Ganancia patrimonial: $1.000.000 - 450.000 = 550.000€$
Cuota tributaria = 141.880€

Base Liquidable	Cuota íntegra	Resto base liquidable	Tipo aplicable
0	0	6.000	19%
6.000,00	1.140	44.000	21%
50.000,00	10.380	150.000	23%
200.000,00	44.880	100.000	27%
300.000,00	71.880	en adelante	28%



- Asimismo, el vendedor debe satisfacer al Ayuntamiento por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU) la cantidad de **81.000€**.
 Plusvalía objetiva: $(600.000 \times 0,45) \times 30\% = 81.000€$
 Plusvalía real: $(1.000.000 - 450.000) \times 30\% = 165.000€$

Período de generación	Coficiente
Igual o superior a 20 años	0,45

Tipo de gravamen 30%

- Por la compra del terreno el promotor debe ingresar la cantidad de **60.000€** a la Administración Autónoma por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO). Aunque la base imponible es el valor de referencia, se toma el de compra por ser mayor.

$$1.000.000 \times 6\% = 60.000€$$

- El comprador del terreno paga 125€ correspondientes al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Nota: el Tribunal Supremo, sentencia de 15 de junio de 2016, permite al vendedor repercutir al comprador la parte proporcional al tiempo de titularidad de este tributo.

$$(750/12) \times 2 = 125€$$

- Se documenta en escritura pública el préstamo hipotecario concedido para la financiación del terreno, por cuyo acto se devenga el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (AJD). La entidad bancaria prestamista debe satisfacer la cantidad de **12.750€**. Este importe se ingresa a la Administración Autónoma que corresponda.

Nota: el Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, estableció que el sujeto pasivo, en las escrituras de constitución de préstamo con garantía hipotecaria, es el prestamista.

$$(1.700.000 \times 0,75\%) = 12.750€$$

Nota: la base imponible está compuesta por capital + intereses + costas y gastos + indemnizaciones, etc.

- Con el objeto de obtener la licencia municipal para comenzar la construcción, se presenta al Ayuntamiento el Proyecto de Ejecución, los estudios topográficos, geotécnicos, etc. El arquitecto estima un coste de la edificación de 1.900.000€, quedando reflejado en el Proyecto de Ejecución y teniendo que liquidar el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) por la cantidad de **76.000€**, en el Ayuntamiento.

$$(1.900.000 \times 4\%) = 76.000€$$

Nota: suponemos que el municipio haya fijado el tipo máximo permitido por la Ley de Haciendas Locales.



7. Igualmente se devengan tasas por otorgamiento de licencia, vallas, vado, cédula de primera ocupación, ocupación de calles, certificado urbanístico, cloacas..., cuyo beneficiario es el Ayuntamiento, sumando la cantidad de 57.000€.

$$(1.900.000 \times 3\%) = 57.000\text{€}$$

Nota: cada Ayuntamiento exigirá aquellas que tenga aprobadas en las ordenanzas fiscales. La cantidad a pagar dependerá del municipio correspondiente, hemos estimado que, aproximadamente, pueden suponer un 3% del valor de la obra.

8. Se contrata la construcción de las 6 viviendas de la promoción con una empresa constructora, al tiempo que se solicita un préstamo hipotecario por importe de 1.520.000€ para financiar los gastos totales de la obra. Al escriturar el préstamo hipotecario se paga de nuevo, por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, en este caso **18.750€** que se ingresan en la oficina gestora de la Administración Autonómica correspondiente.

Nota: el Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, estableció que el sujeto pasivo, cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía hipotecaria, será el prestamista.

$$(2.500.000 \times 0,75\%) = 18.750\text{€}$$

Nota: la base imponible está compuesta por capital + intereses + costas y gastos + indemnizaciones...

9. Antes de terminar las obras se solicita la declaración de Obra Nueva y la constitución de la División Horizontal, con el objeto de su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

- 9.1. Por la Declaración de Obra Nueva satisface la empresa promotora, por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, la cantidad de **14.250€**.

$$(1.900.000 \times 0,75\%) = 14.250\text{€}$$

- 9.2. Por la escritura de División horizontal paga por el mismo Impuesto que en el apartado anterior un importe de **21.750€**.

$$(1.000.000 + 1.900.000) \times 0,75\% = 21.750\text{€}$$

10. Por último, antes de vender la vivienda, se procede a la redistribución del préstamo hipotecario. Por este acto se vuelve a devengar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, liquidándolo por **31.500€**.

$$(1.700.000 + 2.500.000) \times 0,75\% = 31.500\text{€}$$

Nota: el artículo 216 del Reglamento Hipotecario establece que no es necesaria la escritura pública para la distribución del crédito hipotecario entre varias fincas.



11. Las viviendas fueron vendidas al precio de 3.335.000€, repercutiendo el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) al 10% por un total de 333.500€.

$$(3.335.000 \times 10\%) = 333.500\text{€}$$

12. Durante los 3 años que dura la obra el promotor paga el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) con una bonificación del 90%, totalizando 1.440€.

$$[(600.000 \times 0,8\%) - 0,9 (600.000 \times 0,8\%)] \times 3 \text{ años} = 1.440\text{€}$$

Nota: Suponemos que en esos periodos en los que se están construyendo las viviendas el promotor se benefició de una bonificación del 90% (el Ayuntamiento puede establecer esta bonificación entre el 50 y el 90%).

13. A la venta, el promotor también tiene que pagar por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, por una cantidad de 50.400€. El valor catastral es de 2.800.000€, y corresponde al terreno 1.120.000€ (40%).

Plusvalía objetiva: $(1.120.000 \times 0,15) \times 30\% = 50.400\text{€}$

Plusvalía real: $[(3.335.000 \times 40\%) - 1.000.000] \times 30\% = 100.200\text{€}$

Período de generación	Coefficiente
3 años	0,15

Tipo de gravamen 30%

14. Las viviendas son adquiridas por 6 familias, ninguna de ellas opta por subrogarse en el préstamo hipotecario concertado por el promotor y la entidad financiera. Al escriturar el préstamo hipotecario se paga por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, en este caso 34.050€ que se ingresan en la oficina gestora de la Administración Autonómica correspondiente.

$$(4.540.000 \times 0,75\%) = 34.050\text{€}$$

Nota: la base imponible está compuesta por capital + intereses + costas y gastos + indemnizaciones, etc.

15. Los compradores, como realizan la compra en escritura pública, han de satisfacer el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, por un importe de 25.012,5€.

$$(3.335.000 \times 0,75\%) = 25.012,5\text{€}$$

Nota: la empresa constructora, si obtuvo beneficios en la ejecución de obra realizada, habrá satisfecho el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o el Impuesto sobre Sociedades correspondiente. Lo mismo habrá sucedido con el promotor y con los profesionales que hayan intervenido en el proceso productivo.



CUADRO RESUMEN DE LOS COSTES FISCALES RELACIONADOS CON LA PROMOCIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

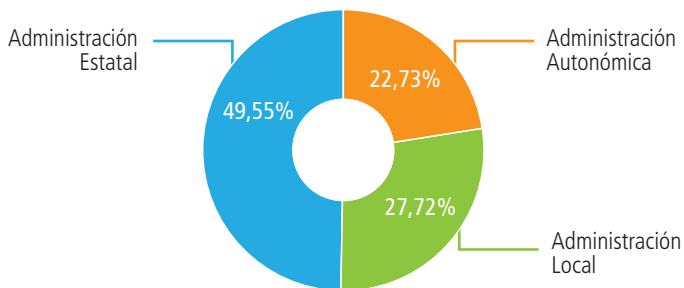
APARTADO	CONCEPTO	IMPUESTO	COSTE	ADMINISTRACIÓN
	Compra del terreno		1.000.000	
1	Ganancia venta del terreno	IRPF	141.880	Estatal
2	Venta del terreno	IVTNU	81.000	Local
Coste para el vendedor (persona física)			222.880	
3	Compra del terreno	ITP	60.000	Autonómica
4	Repercusión IBI compra del terreno	IBI	125	Local
6	Licencia de obra	ICIO	76.000	Local
7	Varios	Tasas	57.000	Local
Coste construcción			1.900.000	
9.1	Escritura declaración obra nueva	AJD	14.250	Autonómica
9.2	Escritura división horizontal	AJD	21.750	Autonómica
12	Propiedad terreno por el promotor	IBI	1.440	Local
13	Venta de viviendas	IVTNU	50.400	Local
Coste para el promotor			3.180.965	
Precio de venta			3.335.000	
11	Venta de viviendas	IVA	333.500	Estatal
15	Escritura compra	AJD	25.013	Autonómica
Coste para el comprador (10 particulares)			3.693.513	
5	Préstamo adquisición terreno	AJD	12.750	Autonómica
8	Ampliación préstamo	AJD	18.750	Autonómica
10	Redistribución préstamo	AJD	31.500	Autonómica
14	Hipoteca comprador	AJD	34.050	Autonómica
Coste fiscal para el prestamista			97.050	
Impuestos que paga el promotor			280.965	
Impuestos que pagan los compradores			358.513	
TOTAL IMPUESTOS			959.408	
Impuestos / coste promotor			8,83%	
Impuestos / coste comprador			10%	



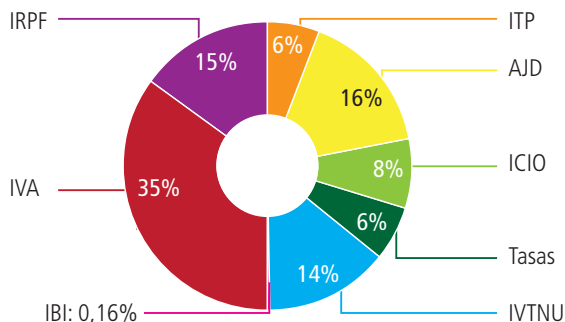
COSTE POR CONCEPTOS IMPOSITIVOS Y ADMINISTRACIONES. PORCENTAJE QUE REPRESENTAN SOBRE EL TOTAL

CONCEPTO IMPOSITIVO	IMPORTE	%
Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITP)	60.000	6,25%
Actos Jurídicos Documentados (AJD)	158.063	16,48%
Recaudado por la Administración Autonómica	218.063	22,73%
Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)	76.000	7,92%
Tasas	57.000	5,94%
Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos Urbanos (IVTNU)	131.400	13,70%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	1.565	0,16%
Recaudado por la Administración Local	265.965	27,72%
Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)	333.500	34,76%
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)	141.880	14,79%
Recaudado por la Administración Estatal	475.380	49,55%
TOTAL	959.408	100,00%

RECAUDACIÓN IMPUESTOS AAPP



RECAUDACIÓN IMPUESTOS



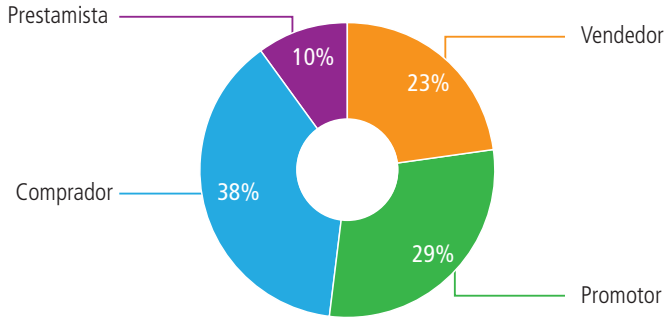
Ejemplo sobre la fiscalidad asociada a la venta, promoción y adquisición de la vivienda



CUADRO RESUMEN DE LOS IMPUESTOS TOTALES RELACIONADOS CON LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA

CONCEPTO	TOTAL	%
VENDEDOR	222.880	23%
PROMOTOR	280.965	29%
COMPRADOR	358.513	37%
PRESTAMISTA	97.050	10%
TOTAL	959.408	100%

IMPUESTOS TOTALES DE LA PROMOCIÓN





EJEMPLO DE LA FISCALIDAD DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLES

Al objeto de determinar la importancia de las cargas fiscales en la propiedad de la vivienda que va a quedar gravada por diferentes impuestos, desarrollamos el siguiente ejemplo práctico.

ENUNCIADO

Una persona física tiene tres viviendas en propiedad. Una es su vivienda habitual, otra su segunda residencia y la tercera la tiene en alquiler.

- La vivienda habitual la adquirió por 380.000€, tiene un valor catastral de 99.035€, correspondiendo 27.766€ al suelo y 71.269€ a la construcción.
- La segunda residencia la adquirió hace 2 años por 200.000€, tiene un valor catastral de 76.167€, correspondiendo 23.367€ al suelo y 52.800€ a la construcción.
- El inmueble que tiene arrendado lo utiliza el inquilino como vivienda habitual. Lo adquirió por un precio de 150.000€, tiene un valor catastral de 51.040€, correspondiendo 14.390€ al suelo y 36.650€ a la construcción.

El precio del alquiler es de 620€ mensuales. El arrendador paga todos los gastos ocasionados por la vivienda con excepción de los correspondientes a agua, gas y luz. Los gastos de comunidad de todo el año ascendieron a 1.200€ y el recibo del IBI a 255€.

El conjunto de bienes y derechos a 31 de diciembre es de 600.000€, sin incluir los bienes inmuebles. No tiene deudas pendientes.

Veamos cuáles son los costes fiscales asociados a la propiedad de los inmuebles.

1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

- Por la vivienda habitual no imputa renta.
- Por la segunda vivienda deberá imputar una renta por: **837,84€**.

$$(1,1\% \times 76.167\text{€}) = 837,84\text{€}$$

- Por la vivienda en arrendamiento, imputa una renta por: 2.394,00€.

$$[(7.440 - 1.455) \times 0,4] = 2.394\text{€}$$

El coste fiscal total por IRPF es de: **1.583,60€**.

$$[(837,84 + 2.394) \times 49\%] = 1.583,60\text{€}$$



2. IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

- La base imponible de la vivienda habitual es de 80.000€, porque goza de una exención de 300.000€.
- La base imponible de la segunda residencia: 200.000€.
- La base imponible de la vivienda en arrendamiento: 150.000€.

El coste fiscal por el Impuesto sobre el Patrimonio es de: **822,87€**.

Base imponible (600.000+80.000+200.000+150.000)	1.030.000 €
Mínimo exento	(700.000 €)
Base liquidable	330.000 €
Cuota Tributaria	822,87 €

3. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

En el mes de noviembre satisface al Ayuntamiento una cantidad de **1.194,00€**.

- Vivienda habitual: **578€**.

$$(99.035 \times 0,5834\%) = 578€$$

El tipo lo establece el correspondiente Ayuntamiento entre 0,4 y 1,1%, hemos elegido un tipo del 0,5834%

- Segunda residencia: **445€**.

$$(76.167 \times 0,5834\%) = 445€$$

El tipo lo establece el correspondiente Ayuntamiento entre 0,4 y 1,1%. hemos elegido un tipo del 0,5834%

- Vivienda arrendada: **255€**.

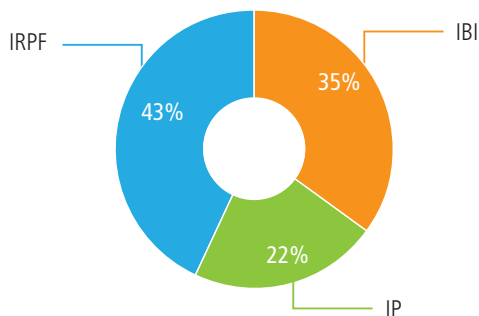
$$(51.040 \times 0,5834\%) = 255€$$

El tipo lo establece el correspondiente Ayuntamiento entre 0,4 y 1,1%. hemos elegido un tipo del 0,5834%.

CONCEPTO IMPOSITIVO	IMPORTE	PORCENTAJE	ADMINISTRACIÓN
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	1.278,00	35%	Local
Impuesto sobre el Patrimonio (IP)	822,87	22%	Autonómica
Impuesto sobre la Renta (IRPF)	1.583,60	43%	Estatad
Coste Fiscal	3.684,47	100%	



RECAUDACIÓN IMPUESTOS



4. IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

De acuerdo con el artículo 45.b) punto 26 del RDL 1/1993 estarán exentos "los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente a los que se refiere el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos".



DIAGNÓSTICO DE LA FISCALIDAD DE LA VIVIENDA

A la vista del análisis y los supuestos recogidos en este estudio, pensamos que los aspectos tributarios más destacables en relación con la promoción, compra, propiedad y alquiler de vivienda son los siguientes:

- El proceso productivo de la vivienda hasta su adquisición está gravado con una cantidad importante de tributos, entre impuestos y tasas.
- En nuestro ejemplo, sobre los costes fiscales asociados en la fase de la promoción de las viviendas, que entendemos bastante representativo, el 8,83% del coste de la vivienda para el promotor lo constituyen impuestos, esto es, de cada 100 euros de coste los tributos representan casi 9 euros. Visto de otra forma, de cada 100 euros que paga el comprador de una vivienda de nueva construcción, 10 euros corresponden a impuestos.
- En la fuerte carga tributaria que incluye el coste de adquisición de una vivienda llama poderosamente la atención la importancia que tiene el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, que en nuestro ejemplo representa una buena parte de recaudación al pagarse hasta en 7 ocasiones.
- La modalidad de Actos Jurídicos Documentados tiene el agravante de que casi la totalidad de las Comunidades Autónomas lo han incrementado en un 200%, pasando a ser en la mayoría del 1,5%. En el anexo nº 1 se desglosan los tipos según comunidades.
- Por lo que se refiere al resto de impuestos se puede decir lo siguiente: en el Impuesto sobre el Valor Añadido ya se establece un tipo reducido, aunque al ser un impuesto que se calcula sobre el precio final, puede suponer un esfuerzo considerable para los adquirentes, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, sólo se aplica en sustitución del IVA, y el resto de los tributos son locales.
- En cuanto a la tributación asociada a la propiedad de la vivienda, creemos que la vivienda habitual tiene una fiscalidad bastante beneficiosa, ya que sólo se paga el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con carácter anual. Además, salvo las viviendas con valores muy elevados, estas no tributan en el Impuesto sobre el Patrimonio o, en su caso, en el de Solidaridad de las Grandes Fortunas.
- Caso distinto es el de la segunda vivienda que sí tributa en el Impuesto sobre el Patrimonio o, en su caso, en el de Solidaridad de las Grandes Fortunas, se paga el Impuesto sobre Bienes Inmuebles con carácter anual y en el Impuesto sobre la Renta, está penalizada al tener el propietario que imputar una renta presunta. En este último



impuesto se grava al propietario de la segunda residencia por una renta presunta. Según nuestro ejemplo, el propietario de una segunda residencia estándar puede, fácilmente, soportar un coste fiscal anual de más de 1.300 euros.

- La fiscalidad del alquiler la podemos ver desde dos puntos de vista:
 - **Propietario:** consideramos que se ha hecho un notable esfuerzo para incentivar fiscalmente la salida al mercado de vivienda en alquiler con una mayor flexibilidad en la deducción de gastos y estableciendo porcentajes de reducción del rendimiento neto (50% en general que puede llegar al 90% si hay rebaja del precio del arrendamiento y el inmueble está situado en una zona tensionada).
 - **Inquilino:** en la actualidad, solo existe una deducción estatal del 10,05% por los arrendamientos anteriores a 2015 y para los inquilinos con base imponible inferior a 24.107,20€ anuales. Son las Comunidades Autónomas, las que regulan ventajas fiscales. En el anexo nº 2, recogemos los beneficios fiscales regulados por las diferentes Comunidades Autónomas en 2023 para los arrendatarios.
- En cuanto a las fórmulas colectivas de inversión, pasamos a analizar tres modalidades: el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas del que podemos decir que, aunque en el año 2022 ha empeorado el beneficio fiscal de la bonificación que ha pasado a ser del 85% al 40%, aún tiene sentido para patrimonios medianos que deciden dedicarse al alquiler gestionándolo directamente.
- Las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, que tributan al 1% en el Impuesto sobre Sociedades, aunque también se han endurecido los requisitos desde el año 2022 exigiendo que la inversión mínima de cada partícipe se sitúe en los 2.500 euros, creemos que son unos vehículos de inversión que satisfacen las expectativas de un determinado tipo de inversor con perfil conservador.
- Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIS), antiguos REIT s, tributan en un régimen fiscal muy atractivo, con tipos de gravamen del 0-15-19% en el Impuesto sobre Sociedades y, a través de ellas, se puede canalizar la inversión inmobiliaria hacia una gestión más profesional y dinámica, lo cual puede ayudar a dinamizar el sector y da la posibilidad a los pequeños inversores de invertir indirectamente en el mercado inmobiliario.
- La gran variedad de impuestos y tasas a nivel nacional, autonómico y local puede desincentivar la construcción de nuevas viviendas.



PROPUESTAS DEL REAF-CGE

A la vista del diagnóstico realizado, con el ánimo de provocar un cierto debate sobre los aspectos fiscales de la vivienda, nos atrevemos a apuntar algunas propuestas que, a nuestro juicio, ayudarían a contener el precio de la vivienda y a incrementar la oferta de vivienda en alquiler.

- Al objeto de incidir en la formación del coste de la vivienda reduciendo el impacto de los impuestos, lo más razonable sería limitar el gravamen por Actos Jurídicos Documentados.
- Desde nuestro punto de vista no parece conveniente que en el proceso de edificación y venta de una vivienda se devengue, como en nuestro ejemplo, hasta en siete ocasiones esta modalidad del Impuesto.
- En la reforma de este gravamen, naturalmente, habrá que contar con las Comunidades Autónomas ya que se trata de un tributo cedido y sobre el que, además, tienen competencias normativas en elementos tan fundamentales como el tipo impositivo. En todo caso, no parece razonable que el tipo impositivo se haya incrementado un 200% en la mayoría de las Autonomías.
- También respecto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados hacemos una llamada a las Comunidades Autónomas para que terminen con una utilización de su capacidad normativa que, a nuestro juicio, es pernicioso: incrementar el tipo impositivo de la modalidad Actos Jurídicos Documentados cuando se renuncia a la exención de IVA en una transmisión inmobiliaria.
- Precisamente la Directiva Comunitaria que regula el IVA permite esta renuncia a la exención cuando la transmisión se realiza entre empresarios para que no se encarezca la operación, ya que si opera la exención se gravaría con la modalidad Transmisiones Patrimoniales, menos perfecta técnicamente que el IVA al no tener el mecanismo de repercusión y deducción.
- Aunque en nuestro estudio no hemos tratado los costes de la rehabilitación y reparación de edificios destinados a vivienda, sí nos parece interesante reflexionar brevemente sobre el tema, ya que la reactivación de esta parcela de la construcción podría coadyuvar a emplear mano de obra excedente del sector, que además es de mayor cualificación, y podría contribuir a que el desarrollo sea sostenible en la medida en que permite mantener la oferta de vivienda sin desarrollar nuevos suelos.
- Debería incentivarse fiscalmente la promoción y compra de viviendas eficientemente energéticas. Con ello se contribuiría, aún más, a la sostenibilidad y la protección del medio ambiente.



CONCLUSIONES



Como hemos podido apreciar en el ejemplo sobre “los costes fiscales relacionados con la promoción y la adquisición de vivienda”, en nuestro caso en un proceso de promoción, se devengan una multitud de tributos (impuestos y tasas) que encarecen el producto final, que es la vivienda terminada y, por lo tanto, el coste final que han de soportar los compradores.



En concreto, la carga fiscal es significativa tanto para el promotor como para los compradores, ya que representa aproximadamente el 10% de los costes totales en ambos casos (un 8,83% y un 10%, respectivamente).



En este proceso de promoción todas las administraciones públicas son protagonistas al recaudar, en las diferentes fases, diferentes tributos. En concreto, como se puede apreciar, casi la mitad de los ingresos fiscales totales los recaudan entre las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, en un 50,45% y el resto, 49,55%, corresponde al Estado. Esto acentúa la necesidad de estar al tanto de todas las leyes regionales, locales y estatales que se activan en un proceso de promoción inmobiliaria y, por supuesto, el coste burocrático de ejecutar todos los trámites administrativos y licencias que conlleva realizar un proceso de promoción de viviendas.



Por último, es relevante mencionar la carga fiscal que asumen los prestamistas y los propietarios a través de los Actos Jurídicos Documentados, ya que implica el pago de este impuesto hasta en siete ocasiones en nuestro ejemplo, por lo que se debería de realizar una visión en conjunto de esta modalidad del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



En cuanto al ejemplo sobre la “Fiscalidad de la propiedad”, resalta la amplia gama de impuestos que se involucran en esta transacción, cada uno administrado por una entidad pública diferente. Este panorama refleja la doble imposición que se produce, en ocasiones, por la posesión de un inmueble, que queda gravado por el Impuesto sobre la Renta, el Impuesto sobre el Patrimonio o de las Grandes Fortunas y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, como hemos visto.



En lo que respecta a la distribución de la carga fiscal, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) representa el 35% del coste fiscal total, y se encuentra bajo la autoridad de la administración local. Esto supone que la propiedad inmobiliaria conlleva un peso fiscal significativo a nivel municipal, para la mayoría de los ayuntamientos su principal fuente de ingresos, lo que demanda que los propietarios estén debidamente preparados para encarar esta carga fiscal recurrente.



Tomando en consideración el total de todos los impuestos que, en nuestro ejemplo, asciende a 3.684,47€, se hace evidente el elevado coste fiscal que implica poseer bienes inmuebles desde el punto de vista tributario.



ANEXO Nº 1: TIPOS IMPOSITIVOS REGULADOS POR LAS CCAA DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

COMUNIDADES AUTÓNOMAS	TPO	TPO (SIN RENUNCIA)	AJD	AJD (CON RENUNCIA)
Andalucía	7,0%	-	1,20%	-
Aragón	8-8,5-9-8,5-10%	3,00%	1,50%	2,00%
Asturias	8-9-10%	2,00%	1,20%	1,50%
Baleares	8-9-10-12-13%	4,00%	1,50%	2,50%
Canarias	6,5%	-	0,75%	1,00%
Cantabria	10,0%	4,00%	1,50%	2,00%
Castilla y León	8-10%	-	1,50%	2,00%
Castilla La Mancha	9,0%	4,00%	1,50%	2,50%
Cataluña	10-11%	-	1,50%	2,50%
Extremadura	8-10-11%	-	1,50%	3,00%
Galicia	9,0%	-	1,50%	2,00%
Madrid	6,0%	-	0,75%	1,50%
Murcia	8,0%	3,00%	1,50%	2,50%
Rioja	7,0%	-	1,00%	1,50%
Valencia	10-11%	-	1,50%	2,00%
País Vasco	7,0%	-	0,50%	-
Navarra	6,0%	-	0,50%	1,00%

Como ya hemos apuntado, las segundas y posteriores entregas de inmuebles, en principio, están sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sin embargo, la legislación del IVA contempla la posibilidad de que el vendedor renuncie a la exención del impuesto cuando el comprador sea un sujeto pasivo que realiza actividades empresariales y tiene derecho a deducir total o parcialmente el impuesto.

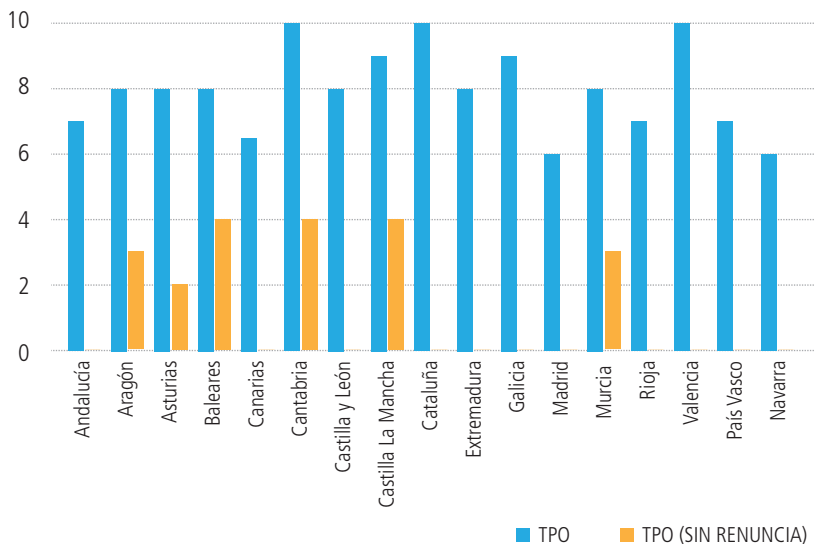
En caso de optar por la aplicación de la renuncia a la exención, el adquirente deberá abonar el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, en lugar del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

Como vemos en el cuadro algunas Comunidades Autónomas, cuando el vendedor opta por renunciar a la exención del IVA, penalizan este comportamiento aumentando el

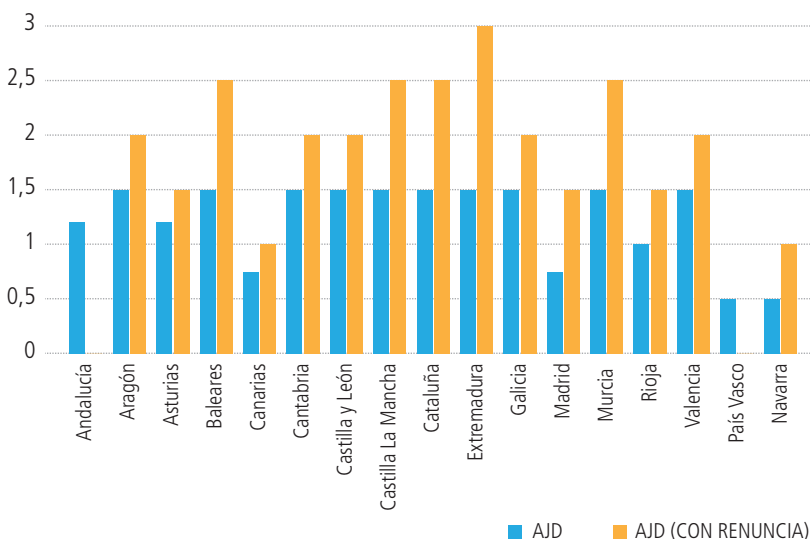


tipo de gravamen en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados. Y, muchas Comunidades Autónomas también regulan tipos más favorables en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas cuando siendo posible la renuncia a la exención en el IVA, esta no se produce.

TIPOS DE GRAVAMEN TPO (CC.AA)




TIPOS DE GRAVAMEN AJD (CC.AA)






ANEXO Nº 2: NORMATIVA AUTONÓMICA PARA LOS ARRENDATARIOS. AÑO 2023


ANDALUCÍA

-  **Deducción del 15 por 100**, con un máximo de 600€, de las cantidades satisfechas por el alquiler de vivienda habitual. Cuando el contribuyente tenga la consideración de persona con discapacidad, el límite será de 900€. **Requisitos:**
- Los contribuyentes tienen que tener menos de 35 años o más de 65, o tener la consideración de víctima de violencia doméstica, víctima del terrorismo o de personas afectadas.
 - Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 25.000€ anuales en caso de tributación individual, o 30.000€ en caso de tributación conjunta.
 - Que el contribuyente identifique al arrendador de la vivienda haciendo constar su NIF en la correspondiente declaración-liquidación.
 - En caso de tributación conjunta el requisito que origine el derecho a la deducción deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o, en su caso, el padre o la madre en el supuesto de familia monoparental.

ARAGÓN

-  **Deducción del 10 por 100**, con una base máxima de 4.800€, por arrendamiento de vivienda habitual vinculado a determinadas operaciones de dación en pago. **Requisitos:**
- Que la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no sea superior a la cuantía de 15.000€ en el supuesto de declaración individual o de 25.000€ en el supuesto de declaración conjunta.
 - Que se haya formalizado el depósito de la fianza correspondiente al arrendamiento ante el órgano competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de Aragón.


ASTURIAS

-  **Deducción del 10 por 100**, con un máximo de 500€, de las cantidades satisfechas por alquiler de vivienda habitual. **Requisitos:**
- Que la renta del período impositivo suma de base imponible general y del ahorro, no exceda de 26.000€ en tributación individual o 37.000€ en tributación conjunta.




- Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por 100 de la base imponible.
- El porcentaje será del 20 por 100, con el límite de 1.000€ en caso de alquiler de vivienda habitual en concejos en riesgo de despoblación. En este caso, la base imponible no puede exceder de 35.000€ en tributación individual y 45.000€ en tributación conjunta.

ILLES BALEARS

 **Deducción del 15 por 100**, con el límite de 440€, por arrendamiento de la vivienda habitual en el territorio de las Illes Balears por contribuyentes menores de 36 años, personas con grado de minusvalía física o sensorial igual o superior al 65 por 100 o con un grado de minusvalía psíquica igual o superior al 33 por 100. También el padre o los padres que convivan con el hijo o los hijos sometidos a patria potestad y que integren una familia numerosa o una familia monoparental. **Requisitos:**

- La base imponible total del contribuyente no supere el importe de 52.800€ en el caso de tributación conjunta y de 33.000€ en el de tributación individual.
- Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por este, y que la duración del contrato de arrendamiento sea igual o superior a un año y que se haya constituido el depósito de la fianza correspondiente.
- Que, durante al menos la mitad del período impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute, de otra vivienda distante a menos de 70 kilómetros de la vivienda arrendada, excepto en los casos en que la otra vivienda se encuentre ubicada fuera de las Illes Balears o en otra isla.
- Que el contribuyente no tenga derecho en el mismo período impositivo a ninguna deducción por inversión en vivienda habitual.


CANARIAS

 **Deducción del 24 por 100**, con un límite máximo de 720€ de las cantidades satisfechas por alquiler de la vivienda habitual. **Requisitos:**


- Que no hayan obtenido rentas superiores a 22.000€ o 33.000€ en tributación conjunta (efectos para los ejercicios 2022 y 2023, antes 20.000€ o 30.000€, respectivamente).
- Las cantidades satisfechas por el alquiler excedan del 10 por 100 de las rentas obtenidas descontando, en su caso, el importe de las subvenciones percibidas por el arrendatario.



- Es necesario la declaración por parte del contribuyente del NIF del arrendador, de la identificación catastral de la vivienda y del canon arrendaticio anual.


 **Deducción del 25 por 100**, con un máximo de 1.200€ y con un nivel de renta inferior a 24.000€, por el arrendamiento de vivienda habitual vinculado a determinadas operaciones de dación en pago. Este importe se incrementará en 10.000€ en el supuesto de opción por la tributación conjunta.

CANTABRIA

 **Deducción del 20 por 100**, límite 600€ en tributación individual y 1.200€ en conjunta, por contratos de arrendamiento por contribuyentes que tengan su residencia habitual en zonas de Cantabria con reto demográfico.


- La deducción es sobre las cantidades satisfechas por arrendamiento, siempre que la base liquidable, después de las reducciones por mínimo personal y familiar, sea inferior a 22.946€ en tributación individual o a 31.485€ en conjunta. La vivienda ofrecida en alquiler tiene que estar situada en zonas de Cantabria con reto demográfico y debe constituir la vivienda habitual del arrendatario. Esta deducción es incompatible con la deducción del 10 por 100 por arrendamiento.

CASTILLA Y LEÓN

 **Deducción del 20 por 100**, con un máximo de 459€, de las cantidades satisfechas por el alquiler de vivienda habitual por jóvenes menores de 36 años. **Requisitos:**

- Que la base imponible total, menos el mínimo personal y familiar, no sea superior a 18.900€ en tributación individual o a 31.500€ en conjunta.
- La deducción se incrementa hasta un 25 por 100, con el límite de 612€, cuando la vivienda esté situada en un municipio de la Comunidad de Castilla y León que no exceda de 10.000 habitantes, con carácter general, o de 3.000 habitantes, si dista menos de 30 kilómetros de la capital de la provincia.


CASTILLA-LA MANCHA

 **Deducción del 15 por 100**, con un máximo de 450€ de las cantidades satisfechas por el arrendamiento de vivienda por jóvenes menores de 36 años que constituya o vaya a constituir su residencia habitual en Castilla-La Mancha. **Requisitos:**


- Que la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes no supere la cuantía de 12.500€ en tributación individual y 25.000€ en tributación conjunta.




- Que en la autoliquidación del IRPF se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.

 **Deducción del 20 por 100** por arrendamiento para jóvenes menores de 36 años, con un máximo de 612€, en los siguientes supuestos:

- Cuando el contribuyente tenga su domicilio habitual en un municipio de Castilla-La Mancha de hasta 2.500 habitantes. Cuando el contribuyente tenga su domicilio habitual en un municipio de Castilla-La Mancha con población superior a 2.500 habitantes y hasta 10.000 habitantes, que se encuentre a una distancia mayor de 30 kilómetros de un municipio con población superior a 50.000 habitantes.
- Que la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes no supere la cuantía de 12.500€ en tributación individual y 25.000€ en tributación conjunta.
- Que en la autoliquidación del Impuesto se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.


 **Deducción del 15 por 100**, con un máximo de 450€, de las cantidades satisfechas por arrendamiento de vivienda habitual situada en Castilla-La Mancha, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el contrato de arrendamiento esté vinculado a una operación de adjudicación de la vivienda habitual en pago de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo o crédito garantizados mediante hipoteca de la citada vivienda.
- Que la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes no supere la cuantía de 12.500€ en tributación individual o de 25.000€ en tributación conjunta.
- Que en la autoliquidación del Impuesto se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.

 **Deducción del 15 por 100**, con un límite de 450€, de las cantidades satisfechas por arrendamiento de vivienda habitual situada en Castilla-La Mancha por contribuyentes que integren una familia numerosa, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:


- Que la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes no supere la cuantía de 12.500€ en tributación individual y 25.000€ en tributación conjunta.
- Que en la autoliquidación del Impuesto se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.
- Que a la fecha del devengo del impuesto tenga reconocida la condición de familia numerosa y se esté en posesión del título acreditativo de dicha condición.



 **Deducción del 15 por 100**, con un límite de 450€, de las cantidades satisfechas por arrendamiento de vivienda habitual situada en Castilla-La Mancha por el padre o la madre que integre una familia monoparental, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:


- Que la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes no supere la cuantía de 12.500€ en tributación individual y 25.000€ en tributación conjunta.
- Que en la autoliquidación del Impuesto se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.

CATALUÑA

 **Deducción del 10 por 100** de las cantidades satisfechas por alquiler de vivienda habitual para determinados colectivos, con un máximo de 300€/año. **Requisitos:**

- Estar en alguna de las situaciones siguientes:
 - Tener 32 años o menos en la fecha de devengo del impuesto.
 - Haber estado en paro durante 183 días o más durante el ejercicio.
 - Tener un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100.
 - Ser viudo o viuda y tener 65 o más años.
- Que la base imponible no sea superior a 20.000€ anuales.
- Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por 100 de los rendimientos netos del sujeto pasivo.
- Si el contribuyente pertenece a una familia numerosa o monoparental el máximo de la deducción es de 600€/año.
- En caso de tributación conjunta si alguno de los declarantes es menor de 33 años, ha estado en paro durante más de 183 días, es discapacitado de grado igual o superior al 65 por 100, viudo y tiene más de 65 años o pertenece a una familia numerosa, el importe máximo de la deducción es de 600€ y el de la suma de las bases imponibles general y del ahorro menos el importe del mínimo familiar y personal de 30.000€.

EXTREMADURA

 **Deducción del 5 por 100**, con el límite de 300€, de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo en concepto de alquiler de su vivienda habitual. El porcentaje será



del 10 por 100, con el límite de 400€, en caso de alquiler de vivienda habitual en medio rural (municipios con menos de 3.000 habitantes). **Requisitos:**

- Que concurra en el contribuyente alguna de las siguientes circunstancias: menor de 36 años cumplidos en la fecha del devengo; que forme parte de una familia que tenga la consideración legal de numerosa; o que padezca una discapacidad física, psíquica o sensorial con un grado igual o superior al 65 por 100.
- Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente localizada dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Que se haya satisfecho por el arrendamiento y, en su caso, por sus prórrogas el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Que se haya constituido el depósito obligatorio en concepto de fianza al que se refiere la Ley de arrendamientos urbanos a favor de la Comunidad de Extremadura.
- Que el contribuyente no tenga derecho durante el mismo periodo impositivo a deducción alguna por inversión en vivienda habitual.
- Que ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda situada a menos de 75 kilómetros de la vivienda arrendada.
- Que la suma de las bases general y del ahorro no sea superior a 19.000€ en tributación individual o a 24.000€ en caso de tributación conjunta. Cuando el contribuyente resida en un municipio con población inferior a 3.000 habitantes los límites ascenderán a 28.000€ en tributación individual y 45.000€ en tributación conjunta.

GALICIA




Deducción del 10 por 100, con un límite de 300€, del importe satisfecho por alquiler de vivienda habitual por jóvenes. En caso de tener 2 o más hijos menores de edad, la deducción será del 20 por 100, con un límite de 600€. **Requisitos:**


- Que tengan 35 años o menos en la fecha de devengo del impuesto. En caso de tributación conjunta basta con que uno de los cónyuges tenga esa edad o, en su caso, el padre o la madre.
- Que la fecha del contrato de arrendamiento sea posterior a 1 de enero de 2003.
- Que se presente el justificante de constituir el depósito de la fianza a que se refiere la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, o bien copia compulsada de la denuncia presentada ante dicho organismo por no haberle entregado dicho justificante la persona arrendadora.
- Que la base imponible total, menos el mínimo personal y familiar, no sea superior a 22.000€.
- Las cuantías de esta deducción se duplican en el caso de que el arrendatario tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por 100.



MADRID

-  **Deducción del 30 por 100** por arrendamiento de vivienda habitual efectuado por menores de 35 años, y también por menores de 40 años, estos últimos si durante el período impositivo han estado en situación de desempleo y han soportado cargas familiares:
 - Límite máximo de 1.000€.
 - Las cantidades abonadas por el arrendamiento de la vivienda habitual deben superar el 20 por 100 de la base imponible general y del ahorro del contribuyente.
 - Se exige fianza en el Instituto de la Vivienda (o denuncia ante este organismo si el arrendador no les entregó el justificante) y que los arrendatarios hayan liquidado el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, salvo que puedan aplicar la bonificación.
 - La suma de la base imponible general y la del ahorro no puede ser superior a 25.620€ en tributación individual o a 36.200€ en tributación conjunta.
 - La suma de las bases imponibles de todos los miembros de la unidad familiar de la que el contribuyente pueda formar parte no puede superar los 60.000€.


REGIÓN DE MURCIA

-  **Deducción del 10 por 100**, con el límite de 300€, de las cantidades satisfechas, no subvencionadas, en concepto de alquiler de vivienda habitual situada en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. **Requisitos:**
 - Las cantidades abonadas deberán estar justificadas con factura o recibo, satisfechas mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito. En ningún caso darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero en efectivo.
 - Que concurra en el contribuyente alguna de las siguientes circunstancias:
 - Que el contribuyente no haya cumplido los 35 años a la fecha de devengo del impuesto.
 - Que forme parte de una familia que tenga la consideración legal de numerosa.
 - Que padezca una discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 65 por 100, o esté judicialmente incapacitado.
 - Que el contribuyente sea titular de un contrato de arrendamiento por el cual se haya presentado el correspondiente modelo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados.
 - Que la base imponible general menos el mínimo personal y familiar del contribuyente sea inferior a 24.380€, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800€.




- Que ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares de más del 50 por 100 del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda.
- Que el contribuyente no tenga derecho durante el mismo período impositivo a deducción alguna por inversión en vivienda habitual.

LA RIOJA

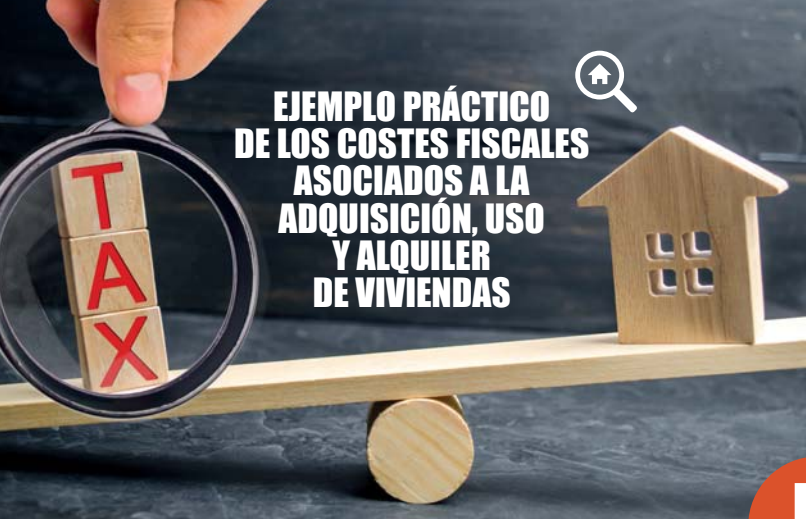
 **Deducción del 10 por 100**, con el límite de 300€, de las cantidades satisfechas por arrendamiento de vivienda habitual para contribuyentes menores de 36 años. Si la vivienda se encuentra situada en un pequeño municipio el porcentaje de deducción se incrementa hasta el 20 por 100, con un límite de 400€. **Requisitos:**

- Que el contribuyente no haya cumplido los 36 años a la fecha de devengo del impuesto.
- Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por el mismo y localizada en el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Que el contribuyente sea titular de un contrato de arrendamiento por el cual se haya presentado el correspondiente modelo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Que el contribuyente no tenga derecho durante el mismo período impositivo a deducción alguna por inversión en vivienda habitual.
- Que la base liquidable general no exceda de 18.030€ en tributación individual o de 30.050€ en tributación conjunta, siempre que la base liquidable del ahorro no supere los 1.800€.

COMUNIDAD VALENCIANA

 **Deducción del 5 por 100** de las rentas derivadas de arrendamientos de vivienda, cuya renta no supere el precio de referencia de los alquileres privados de la Comunidad Valenciana. La base máxima anual de esta deducción se establece en 3.300€. **Requisitos:**

- El rendimiento íntegro derive de contratos de arrendamiento de vivienda iniciados durante el período impositivo.
- En el caso de que la vivienda hubiese estado arrendada con anterioridad por una duración inferior a 3 años, el inquilino no coincida con el establecido en el contrato anterior.
- Se haya constituido antes de la finalización del período impositivo el depósito de la fianza a la que se refiere la legislación de arrendamientos urbanos.



**EJEMPLO PRÁCTICO
DE LOS COSTES FISCALES
ASOCIADOS A LA
ADQUISICIÓN, USO
Y ALQUILER
DE VIVIENDAS**

**DICIEMBRE 2023
III Edición**

E

GUÍA SOBRE LA TRIBUTACIÓN DE LA PROPIEDAD Y EL ALQUILER DE VIVIENDA

economistas
Consejo General

SERVICIO DE ESTUDIOS

economistas
Consejo General

REAF asesores fiscales

Nicasio Gallego, 8 · 28010 Madrid

Tel.: 91 432 26 70

www.reef.economistas.es

ENTIDAD COLABORADORA



CSCAE

Consejo Superior de los
Colegios de Arquitectos de España