

## Comunicación del arrendatario al arrendador de los datos necesarios para la aplicación de la reducción del 100% por arrendamiento de vivienda en el IRPF

Las cantidades que perciben los propietarios de la vivienda por el alquiler tributan en el IRPF como rendimientos de capital inmobiliario. No obstante, a las cantidades percibidas se les descuentan los gastos que se pueden deducir por el arrendamiento y a la cantidad resultante, se le aplican una serie de reducciones, que pueden llegar al 100%. Se declarará todo lo que deba satisfacer el arrendatario (sin incluir el IVA o IGIC), la renta, los gastos, los servicios, la comunidad, el IBI; todo lo que se repercuta al inquilino. Se declara cada inmueble de forma individual. Antiguamente se declaraba el total de ingresos de todos los inmuebles menos el total de gastos de todos los inmuebles. Gastos deducibles Gastos que están limitados por el importe de los ingresos:

- Intereses de los capitales invertidos en la adquisición o mejora del inmueble.
- Gastos de reparación y conservación del mismo: gastos efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones, y los de sustitución de elementos preexistentes (por ejemplo, instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad, etc.).
- Gastos de este mismo tipo que por la limitación de los ingresos no se pudieron deducir durante cualquiera de los 4 años anteriores. No serán deducibles por este concepto las cantidades destinadas a ampliación o mejora. Estas cantidades aumentan el valor de la compra y minorarán la ganancia patrimonial cuando se transmita el inmueble. Otros gastos fiscalmente deducibles
- Amortización de los inmuebles y demás bienes cedidos conjuntamente con los mismos. Es deducible el 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir en ambos casos el valor del suelo. Así o bien tomaremos el valor catastral de la construcción; o el porcentaje que representa la construcción sobre el valor catastral total multiplicado por el precio de compra; y a este valor le aplicaremos el 3%. En caso de alquiler de muebles junto con el inmueble tomaremos el 10% del valor de los muebles.
- Tributos y recargos no estatales. Son deducibles los tributos y recargos no estatales (por ejemplo, el IBI), así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos y no tengan carácter sancionador.
- Primas de contratos de seguro. Es deducible el importe de las primas de contratos de seguro, bien sean de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales u otros de naturaleza análoga, sobre los bienes o derechos arrendados o cedidos.
- Gastos de administración, vigilancia, portería, etc. Son deducibles las cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta o como consecuencia de servicios personales, tales como los de administración, vigilancia, portería o similares.
- Gastos ocasionados por la formalización del arrendamiento, subarriendo, cesión o constitución de derechos, así como los gastos de defensa de carácter jurídico relativos a los bienes, derechos o rendimientos.
- Saldos de dudoso cobro, cuando se cumpla: - Cuando el deudor se halle en situación de concurso. - O, cuando entre el momento de la primera gestión de cobro y la finalización del período impositivo hubiesen transcurrido más de seis meses, y no se hubiese producido una renovación de crédito. Cuando un saldo dudoso fuese cobrado posteriormente a su deducción como gasto, se computará como ingreso en el ejercicio en que se produzca dicho cobro.
- Compensación fiscal para arrendamientos anteriores al 9 de mayo de 1985 sin derecho a revisión de la renta, se incluirá como gasto deducible adicional una cantidad equivalente a la que corresponda a la amortización del inmueble. Reducciones de hasta el 100% Le recordamos que la normativa del IRPF establece un beneficio importante en materia de rendimientos del capital inmobiliario (alquileres), que consiste en una reducción para el arrendador del 100% del rendimiento neto (ingresos menos gastos) en el caso de arrendamientos de bienes inmuebles destinados a vivienda, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 30 años (desde el 1-1-2011, la edad se rebajó de 35 a 30 años) y unos rendimientos netos del trabajo o actividades económicas en el periodo impositivo superiores al IPREM (fijado en **7.455,14 euros** en 2013 y 2014). No obstante, para que los arrendadores que hayan formalizado un contrato con personas mayores de 30 años pero menores de 35 con anterioridad a 1 de enero de 2011 no se vean perjudicados se establece un régimen transitorio específico de tal forma que estos contratos mantendrán el derecho a la aplicación de la reducción del 100% hasta el momento en el que el inquilino cumpla la edad de 35 años). **Nota:** Las reducciones sólo se aplican en el caso de rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda y siempre que el propietario haya declarado estos ingresos. Si es Hacienda la que descubre que no se declararon, la reducción ya no será aplicable. Esta reducción no resultará aplicable en los supuestos de arrendamiento de inmuebles por temporada, ni por supuesto a garajes, oficinas, locales?

**Reducciones 100%:** si los arrendatarios tienen entre 18-30 años y sus rendimientos netos son mayores que el IPREM. **100%:** si los arrendatarios tienen entre 18-35 años y sus rendimientos netos son mayores que el IPREM y el contrato de alquiler es anterior al 1 de enero de 2011. **60%:** en el resto de los casos. Además debe saber que: - La reducción del 100% no se aplicará cuando el rendimiento neto sea negativo. En este caso, el importe se reducirá un 60%. - Cuando existan varios

arrendatarios de una misma vivienda, la reducción del 100% se aplicará sobre la parte que proporcionalmente corresponda a los que cumplan los requisitos señalados. - Cuando el inquilino en el ejercicio cumpla los 30 ó 35 años, la reducción sólo se aplicará sobre el rendimiento que corresponda al período hasta cumplir dicha edad. Comunicación del arrendatario al arrendador de los datos necesarios para la aplicación de la reducción del 100% por arrendamiento de vivienda Para poder aplicar la reducción del 100%, el arrendatario deberá presentar al arrendador con anterioridad a 31 de marzo del ejercicio siguiente a aquél en el que deba surtir efectos, una comunicación con el siguiente contenido: - Nombre, apellidos, domicilio fiscal y número de identificación fiscal del arrendatario. - Referencia catastral, o en defecto de la misma, dirección completa, del inmueble arrendado objeto de la presente comunicación que constituyó su vivienda en el período impositivo anterior. - Manifestación de tener una edad comprendida entre los 18 y 30/35 años durante todo el período impositivo anterior o durante parte del mismo, indicando en este último caso el número de días en que cumplió tal requisito. - Manifestación de haber obtenido durante el período impositivo anterior unos rendimientos netos del trabajo y de actividades económicas superiores al indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM). - Fecha y firma del arrendatario. - Identificación de la persona o entidad destinataria de dicha comunicación. **En todo caso, el arrendador quedará obligado a conservar la citada comunicación debidamente firmada.** M. Romero Consultores Consultoria de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 Email: asesoria@mromeroconsultores.es WEB: [www.mromeroconsultores.es](http://www.mromeroconsultores.es)