

EXENCIÓN DE LAS RENTAS DEL ALQUILER

La bajada del IRPF de Sánchez con la vivienda que gusta a los fiscalistas y rechaza Sumar

La exención del 100% a las rentas del alquiler supone una gran ayuda fiscal para los propietarios, lo que implica una transferencia de recursos públicos a las rentas altas



Imagen de unos pisos el alquiler en Madrid. (Europa Press/Eduardo Parra)

Por **Javier Jorrín**

14/01/2025 - 05:00



EC EXCLUSIVO Artículo solo para suscriptores

El **plan del Gobierno** para atajar el problema de la vivienda no ha dejado a nadie indiferente. Desde quienes consideran que es contraproducente, hasta los que creen que una decisión audaz e, incluso, quienes la ven insuficiente. Una de las medidas más importantes es la **exención del 100% en el IRPF** para los caseros que pongan sus pisos en línea con el Índice de Precios de Referencia. La mayor parte del mercado del alquiler está en manos de pequeños propietarios, por lo que la implicación de estos en el control de precios es fundamental para lograr el objetivo a corto plazo. Sin ellos, cualquier solución es una quimera.

El Gobierno quiere **esquivar el bloqueo de las comunidades del Partido Popular** creando una bonificación fiscal voluntaria para que los pequeños propietarios bajen el precio de sus alquileres (los grandes propietarios suelen formar sociedades con sus activos). Una posición que **Sumar no comparte**, ya que implica una ayuda fiscal a las clases más acomodadas, que son las que tienen pisos en alquiler. Para el **Ministerio de Vivienda**, sin embargo, esta medida es clave para frenar la escalada de los precios.

Los abogados fiscalistas **aplauden la medida** y creen que podría convencer a muchos propietarios a contener, o incluso bajar, el precio de sus inmuebles. "Es una bajada importante del IRPF, si no hay más letra pequeña, puede compensar a muchos propietarios", señala la Asociación Española de Asesores Fiscales (Aedaf). Desde la aprobación de la **Ley de Vivienda**, la exención fiscal más común es del 50% (aunque hay casos en los que puede llegar al 90%), lo que supondría duplicar el ahorro de impuestos. "Una exención del 100%, renunciando a una pequeña parte de la subida de la renta, **sería muy atractiva**", explica Siro Barro, abogado fiscalista de Escalona & de Fuentes.

El anuncio de la medida que hizo el presidente del Gobierno, **Pedro Sánchez**, no incluyó la letra pequeña que está preparando Moncloa. De hecho, hay algunos detalles que son ralmente *letra grande*. El beneficio fiscal sólo se aplicará a los propietarios que **bajen el precio de su alquiler un mínimo de un 5%**, explican fuentes gubernamentales. De esta forma evitaría que las zonas en las que el precio de mercado sea el mismo que el del Índice de Referencia se genere un beneficio fiscal *caído del cielo*.

Aún hay más: el beneficio fiscal se aplicará con topes al precio del alquiler, de modo que no puedan acogerse los **inmuebles de las rentas altas**. El objetivo es que las ayudas se concentren en pisos alquilados por **clases medias y bajas**. Además, esta ayuda se aplicará en las zonas en las que los precios de los alquileres hayan subido intensamente, aunque la comunidad autónoma no haya utilizado la declaración de "zona tensionada" a la que habilita la Ley de Vivienda.

De esta forma, esta medida tiene **cuatro objetivos**: implicar a los pequeños propietarios en el freno de los **precios del alquiler**, que sea el Estado quien pague la limitación de los precios por la vía del beneficio fiscal, destinar las ayudas a inmuebles ocupados por las clases medias y bajas y centrar el presupuesto en zonas tensionadas.

Según los cálculos del Ministerio de Hacienda, en el caso de Madrid, una ampliación de la exención fiscal a las rentas del alquiler hasta el 100% permitiría **reducir en 6.000 euros su base imponible** de media (dato neto, una vez descontados gastos de mantenimiento). Este dato, explican fuentes del Ministerio de Vivienda, muestra que el grueso de los beneficiarios por la exención en el IRPF serán pequeños propietarios. A esta cuantía, habría que aplicarle el tipo de IRPF marginal que abona cada contribuyente para calcular su ahorro.



El éxito de la medida dependerá, en buena medida, de la **cofianza que despierte** la promesa del beneficio fiscal entre los propietarios. Su aplicación es voluntaria, por lo que tienen que creer en el Gobierno y en que mantendrá la ayuda en los años posteriores a la entrada en vigor de la medida, ya que, cuando rebajen su alquiler, tendrán más difícil volver a subirlo.

El Gobierno debe enfrentar la tarea hercúlea de hacer creíbles sus propuestas de mejora de la fiscalidad, como la interesante exención al 100% de las rentas obtenidas por personas físicas por el alquiler de viviendas en ciertas condiciones de precio", explica Salvador Ruiz Gallud, ex director general de la **Agencia Tributaria** y socio de Equipo Económico. "En el ámbito tributario el propio gobierno viene generando desde hace años expectativas muy negativas y por eso **se encuentra con profundas desconfianzas**", advierte Ruiz Gallud, por lo que está por ver cómo reaccionan ahora los propietarios.

También hay grandes dudas entre los socios parlamentarios del **PSOE**. Y esta medida necesita apoyos, ya que la modificación del IRPF tiene que pasar por el Congreso. Para Sumar, **este beneficio fiscal es contraproducente**, ya que incluso puede llegar a incentivar una subida de los precios a los propietarios que cobren por debajo del Índice de Precios de Referencia. "Si el IPR ya animaba a subir el alquiler al 25% [de los propietarios] que menos cobraba por sus alquileres, esta nueva exención fomentará aún más el alza", lamentó Carlos Martín, diputado de Sumar, en redes sociales.

Aunque la letra pequeña de este beneficio fiscal pueda cambiar la interpretación que hacen los partidos a la izquierda del PSOE, no deja de ser una **ayuda fiscal regresiva**, que irá a parar directamente al bolsillo de las rentas acomodadas, que son quienes tienen pisos en alquiler. Eso sí, el Gobierno quiere asegurarse que una parte de esta ayuda le llega al inquilino por la vía de la bajada del precio de, al menos, el 5%. En cualquier caso, el **beneficio fiscal tiene que ser igual o superior al impacto negativo de la pérdida de renta** para el propietario, de lo contrario, no se acogerá a la medida. En definitiva, el coste fiscal será comparable a la renta que pierdan los propietarios.