

JOSÉ IGNACIO ALEMANY

El autor analiza las consecuencias fiscales de la ayuda de 210 euros al mes anunciada por el Gobierno para dinamizar el mercado del alquiler y hace hincapié en el momento en que deben computarse los alquileres, cuya modificación en la ley ha pasado, en su opinión, inadvertida

(F)

for.MCS



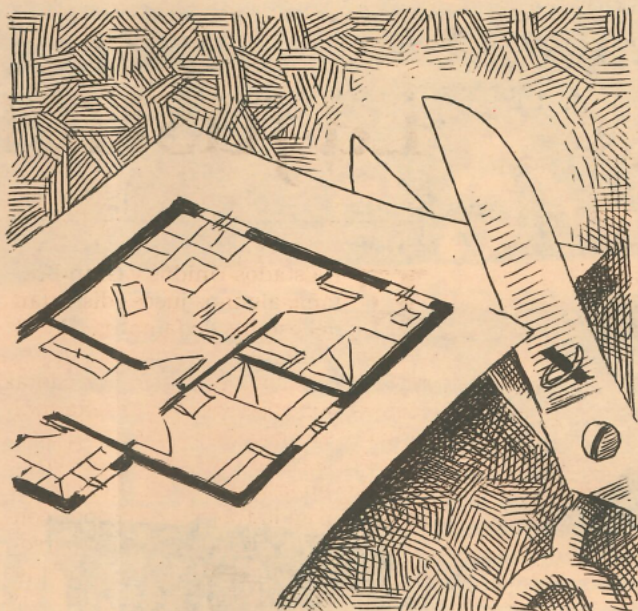
La tributación de los alquileres

La discusión de los Presupuestos Generales del Estado (PGE) para 2008 coincide con un reajuste en el mercado inmobiliario propiciado por la saturación del parque de viviendas y el aumento de los tipos de interés de referencia. Si a eso le unimos que estamos a seis meses de las elecciones generales tendremos el caldo de cultivo propicio para hacer promesas electorales tendentes, en teoría, una vez más, a dinamizar el mercado de alquiler. Una de ellas es la de conceder una ayuda de 210 euros al mes a los jóvenes (entre 22 y 30 años) ocupados pero con ingresos reducidos (hasta los 22.000 euros anuales) que alquilen una vivienda. Esta noticia, como casi todas las que tienen que ver con los ingresos, debe analizarse con la lupa de sus consecuencias fiscales.

Así, para el beneficiado de la ayuda, los 210 euros mensuales serán una ganancia patrimonial no derivada de una transmisión de bienes y, como tal, integrará la renta general de su IRPF, a no ser que se modifique la ley y se declare exenta. Se ha dicho que esa tributación no será muy alta porque se supone que la ayuda la recibirán personas de ingresos reducidos que incluso no tendrían obligación de declarar. Conviene, sin embargo, recordar que, independientemente del importe de los rendimientos del trabajo, existe obligación de presentar la declaración cuando la ganancia patrimonial supere los 1.000 euros, y eso ocurrirá en el caso de las ayudas al alquiler cuando su duración supere los cuatro meses. Siendo así las cosas, podría haberse establecido una deducción en cuota, como ya existía antes a nivel nacional y se ha establecido después en algunas comunidades autónomas, y no se estaría obligando a presentar la declaración a quien no lo estaba antes de recibir la ayuda.

En cuanto al propietario arrendador, el alquiler será rendimiento del capital inmobiliario sometido a tributación como cualquier otro, pero a la hora de consignar los ingresos en su declaración podrá aplicar la reducción del 50% de los rendimientos netos, al tratarse del alquiler de una vivienda. Como novedad para 2007, si el inquilino tiene entre 18 y 35 años (como parece que ocurrirá en el caso de la ayuda) y obtiene rendimientos del trabajo o de actividades económicas por un importe superior a 6.841,55 euros anuales, la reducción que podrá aplicar el propietario será del 100% de esos rendimientos, es decir, la tributación será nula.

Al hilo de estas reflexiones me parece interesante resaltar una modificación en la regulación de los rendimientos del capital inmobiliario que, a mi juicio, ha pasado inadvertida. Si se ha comentado en varios foros que la nueva ley del IRPF ha variado el régimen de los gastos deducibles y elevado el porcentaje de reducción de los



ÁNGEL NAVAS

ingresos del 50% al 100% para determinados casos. Pero he echado en falta una mayor repercusión en los medios de la modificación habida en la regulación del cuándo deben computarse los alquileres.

La norma general que establece cuándo se tributa por un ingreso no ha cambiado: tanto la antigua como la nueva ley establecen para los rendimientos del capital que se imputarán al año en que sean exigibles por el perceptor. Es decir, que los dividendos, los intereses o los alquileres se incluyen en la declaración del IRPF cuando uno puede exigir su cobro, aunque éste no se haya producido.

Sin embargo, a la hora de regular específicamente los rendimientos íntegros del capital inmobiliario el legislador de 1998 (y también el de 1991) estableció que "se computará como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos se reciba del (...) arrendatario o subarrendatario".

No es lo mismo tributar por lo que nos deben que tributar por lo que nos pagan

Claramente se aprecia la falta de consistencia entre la norma general y la especial: no es lo mismo tributar por lo que nos deben que tributar por lo que nos pagan.

La interpretación de Hacienda era la de la norma general: el arrendador debía consignar como ingreso los alquileres que debían cobrarse, se cobraran o no, y si no se cobraban sólo podían deducirse como gasto los alquileres exigibles antes de 30 de junio y siempre que antes de esa fecha se hubiera exigido su cobro al inquilino moroso. Siempre se tributaba, por tanto, por los alquileres de los últimos seis meses del año, aunque no se hubieran cobrado.

Algunos arrendadores se opusieron a esta interpretación de la Administración argumentando la primacía del criterio del cobro frente al de exigibilidad, y llevaron esta discrepancia a los tribunales. Nuestro Tribunal Supremo, en su sentencia de 30-06-2000, resolvió uno de estos recursos dando la razón a quien pretendía aplicar el principio del cobro frente al de exigibilidad, y así lo han repetido otros tribunales. El motivo es muy sencillo: la norma especial debe primar sobre la general.

Pues bien, la nueva ley ha cambiado la redacción de esta norma especial y soluciona esta discrepancia apoyando la tesis de la Administración. Dice ahora la norma que "se computará como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos deba satisfacer el (...) arrendatario o subarrendatario". Es decir, ya no hay duda de que se tributa por lo que se debe recibir, se reciba o no, y si no se cobra podrá considerarse como gasto deducible el importe de los alquileres morosos más de seis meses siempre que se haya reclamado el cobro.

Abogado