

# GUÍA PRÁCTICA DE LAS AYUDAS AL ALQUILER

Marta Garijo - Madrid

Los cambios introducidos por la reforma fiscal y el nuevo Plan de Vivienda cambian las reglas del juego del mercado del alquiler en España

El precio del alquiler de vivienda cayó un 5,2% en enero, según fotocasa.es

La reforma fiscal elimina la deducción para nuevos alquileres.

Se acabaron las deducciones para quienes vivan de alquiler, al menos en gran parte. Esta es una de las grandes novedades que introduce el anteproyecto de reforma fiscal presentado por el Gobierno. Este cambio normativo, junto con el nuevo Plan de Vivienda 2013-2016, puede cambiar las reglas del juego del mercado del alquiler, minoritario en España frente a la vivienda en propiedad, pero que en los últimos años ha vivido una tendencia al alza propiciada en parte por la crisis económica y por el empuje recibido.

La propuesta de reforma fiscal elimina la deducción del 10% que se establecía para inquilinos con una base imponible menor a 24.107,2 euros. Esta medida permitía que quienes cumplieran con estas condiciones económicas se desgravaran este porcentaje de la cantidad que habían pagado en el año en concepto de alquiler de vivienda habitual con un tope de 9.040 euros. Para ello solo era necesario incluir la referencia catastral de la vivienda y los datos del casero en la declaración de la renta.

A partir de 2015, la reforma fiscal prevé eliminar este punto para los inquilinos que a partir de esa fecha firmen contratos de alquiler o bien que renegocien su contrato anterior. Este anteproyecto establece un régimen transitorio para aquellos contratos que hayan sido firmados con anterioridad.

“Le han pegado un tiro al alquiler”, señala **Fernando Encinar**, jefe de estudios del portal inmobiliario idealista.com. Asegura que estas medidas recogidas por la reforma fiscal pueden ser muy duras para un mercado que ha conseguido crecer y pasar de representar, desde el 9% del parque inmobiliario en España en el año 2000, entre el 18% y 20% en 2013. Ese tipo de mercado, en su opinión, facilita la movilidad laboral y la emancipación de los jóvenes, y hace que las decisiones financieras sean más sofisticadas porque la gente no se plantea únicamente invertir en ladrillo.

**¿Se queda el inquilino sin ninguna posibilidad de deducción en la declaración de la renta?** Depende. Una vez eliminada la desgravación nacional, quedan las autonómicas. Estas deducciones no existen en todas las comunidades y las condiciones que hay que cumplir difieren en cada una de ellas. Los porcentajes varían entre el 10% en comunidades como Cataluña o Galicia y el 20% en otras como el País Vasco o Madrid, según los datos recogidos por el Consejo General de Economistas.

En el caso de Madrid, su presidente **Ignacio González** anunció que seguirá vigente la concesión de esta desgravación que asciende al **15%** y está sujeta a que la fianza esté depositada en el Instituto de la Vivienda de Madrid, además de que se cumplan los requisitos económicos y de edad (ser menor de 35 años). El depósito de la fianza en un organismo oficial también es necesario, por ejemplo, en Aragón.

“Es el chocolate del loro”, señala **Antonio Carroza**, consejero delegado de Alquiler Seguro, al hablar de las deducciones autonómicas. Además de que el porcentaje varíe, los requisitos para acceder a las deducciones autonómicas son en general mayores y cuentan con un tope de cantidad total deducible en algunos casos bastante menor. Una muestra: si con la medida nacional era posible desgravarse hasta 9.040 euros anuales, en comunidades como Canarias el límite máximo es 500 euros y en el caso de Galicia 300 euros.

**¿La reforma solo afecta a los inquilinos?** No. La reforma fiscal no solo elimina la desgravación a los inquilinos, también afecta a los caseros. “Con esta reforma se igualan las condiciones de alquilar un piso a un menor de 35 años que a uno mayor”, explica Manuel Gandarías, director del servicio de estudios de Pisos.com. En el caso de quienes alquilaban su vivienda a menores de 35 años, hasta ahora tenían una exención del 100%, mientras que para quienes se la alquilaban a mayores de esta edad era del 60%. Con la reforma fiscal, el porcentaje del alquiler cobrado que quedaría exento será en ambos casos el 50%.

**¿Puede aumentar el mercado negro del alquiler?** Esta puede ser otra de las consecuencias de la eliminación de las desgravaciones. Antonio Carroza, consejero delegado de la empresa Alquiler Seguro, explica que este tipo de bonificaciones ayudan a que afloren los alquileres porque a los inquilinos les interesa que esté en orden el contrato para poder desgravarse.

## Plan de Vivienda 2013-2016

A los cambios que incluye el anteproyecto para la reforma fiscal se une la presentación del Plan de Vivienda 2013-2016, que a pesar de llevar la fecha del año pasado en su nombre todavía está en proceso. Este programa presentado en el Consejo de Ministros del pasado viernes 18 de julio recoge medidas para potenciar el alquiler y la rehabilitación.

En el caso del arrendamiento, se podrán beneficiar de estas ayudas quienes cumplan los requisitos de ser titular o estar en condiciones de ser suscriptor de un contrato de alquiler de vivienda; que la vivienda sea la residencia habitual y que los límites de ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente allí no superen los parámetros económicos marcados. Mientras que en 2008 la renta básica de emancipación

fomentaba el alquiler para jóvenes de entre 22 y 30 años, en este caso el colectivo que tendrá prioridad será el de los afectados por procedimientos de desahucios.

El límite de ingresos se fija en función de la unidad de convivencia, que no tiene por qué coincidir con una familia. Se establece el límite de ingresos en tres veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples), lo que ascendería a 22.365,42 euros. Hay más condiciones para poder pedir estas ayudas: el alquiler mensual no puede superar los 600 euros y el tope máximo de la ayuda es de 2.400 euros por vivienda.

La gestión de estas ayudas es competencia de las comunidades autónomas por lo que para poder pedir las hay que consultar la convocatoria de cada comunidad. Si se concede, el plazo es de 12 meses que pueden prorrogarse hasta el final del plan el 31 de diciembre de 2016.