

Como la Patronal del Alquiler arruina a los hogares y a la Hacienda Pública

prouespeculacio.org/2022/05/04/como-la-patronal-del-alquiler-arruina-a-los-hogares-y-a-la-hacienda-publica/

Salva TORRES, Asociación Alquiler Público y Asequible - 500x20



Se imagina un IRPF en que su salario

... tuviera como gastos deducibles

... la comida, el transporte, los impuestos, la vivienda...

Se Imagina un Impuesto de Sociedades que tuviera una exención fiscal del 100%.

Pagaría muy poco ¿no?

Sí, pagaría muy poco.

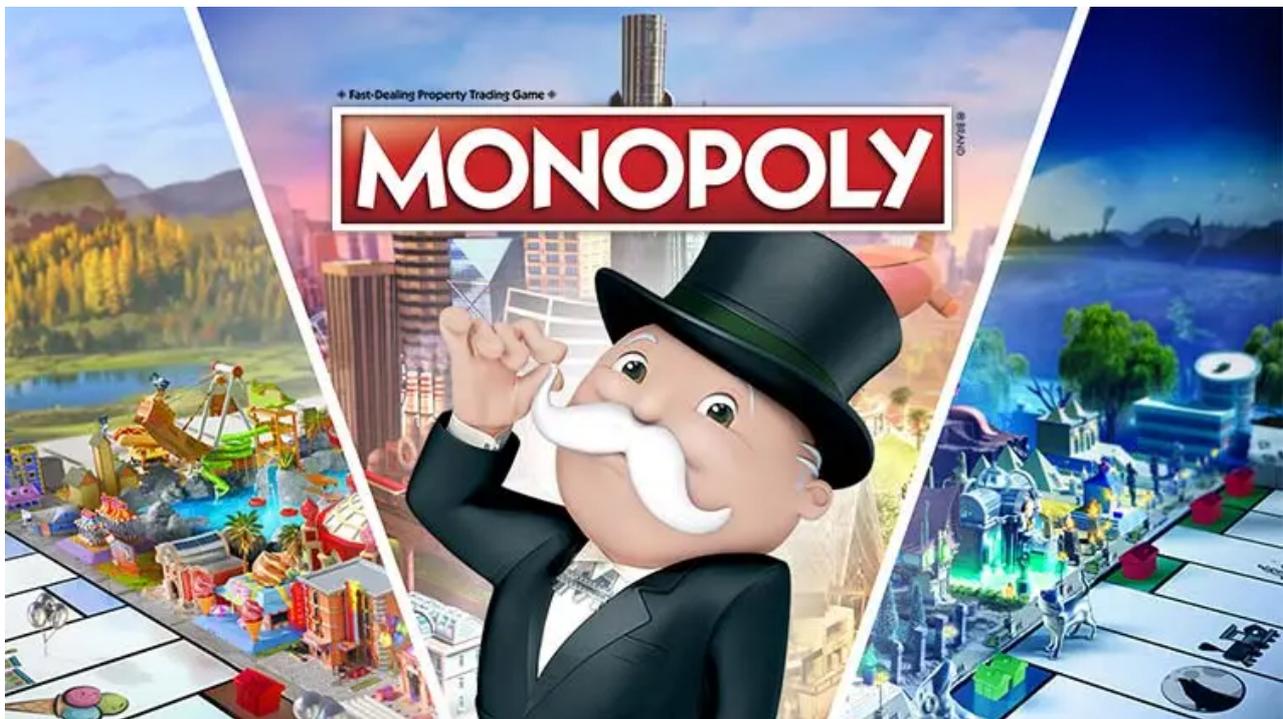
En el Impuesto de la renta – IRPF- todo contribuyente se deduce de la cuota liquidable el llamado **Mínimo personal o familiar** para atender las necesidades básicas y que a fecha de hoy **es 5.550 euros (*1)**.

*Pero usted para obtener su salario tiene muchos gastos. Necesita comida, una casa para darle cobijo y donde dormir para rendir correctamente en el trabajo, pagar transporte para realizar todas esas tareas, pagar además IVA por sus compras o IBI al Ayuntamiento y todos los impuestos que mantienen al Estado, amortizar la vivienda pues con las décadas se degrada, las primas de los seguros que protejan la casa, el seguro de paro o vida, los pagos de los suministros como agua sin los cuales sería imposible rendir en el trabajo, etc. O sea, **todo gasto personal necesario para su bienestar como ciudadano que contribuye con su trabajo a la sociedad y del cual obtiene un salario.***

Pues bien,



*Para la Hacienda Pública española, todos esos gastos de los que depende la vida del ciudadano para que sea útil a la sociedad, se desgravan en el IRPF con **los 5.550€ del Mínimo Personal.***



Hay unos privilegiados, que aparte de ese Mínimo Vital, pueden deducirse todos aquellos gastos que generan las rentas de las que viven, y aparte tienen el premio que después de restar esos gastos pagan sólo por un 40% de la renta que les queda. O sea, **que si tienen una renta de 27.000€ cotizan IRPF por menos de 9.000€.**

Ese privilegio fiscal se encuentra desde hace décadas en el artículo 23.2 de la Ley 35/2006, del IRPF (*2). Si eres un privilegiado de ese artículo del IRPF, te descuentas el Mínimo personal del IRPF pero también todos los gastos para obtener la renta de la que vives y **de la diferencia sólo pagarás impuesto por un 40% restante (ahorro del 60%).**

Ya en el 2018 **desvelamos la verdad! los salarios pagan hasta un 1.000% más de fiscalidad que las rentas inmobiliarias de alquiler.** Esta pequeña presentación muestra el privilegio insolidario, un enorme agravio social, **que otorga la Ley del IRPF a los propietarios que alquilan viviendas de su propiedad.**

Tantas ventajas fiscales a los caseros ¿a cambio de qué?

LOS CÁLCULOS REALIZADOS EN EL SIMULADOR DE LA AGENCIA TRIBUTARIA

Hemos creado 2 modelos de personas físicas para averiguar su IRPF.

1. La persona A es un jubilado que declarará 27.000€ por dos alquileres que cobra como ingresos: uno de 12.000 – que le paga la persona B- y otro de 15.000€ anuales que podrían corresponderse a dos viviendas sitas en el centro de Madrid o Barcelona. *No cobra pensión.*
2. La persona B es un asalariado de una empresa que gana lo mismo, 27.000€, y además es inquilino de la persona A. *su arrendador o casero.*

3. En el enlace anterior hay otro jubilado que sí cobra pensión y complementa con un alquiler. Ese paga más IRPF que el primero precisamente por cobrar una pensión que son rentas del trabajo. No lo explicamos en la presentación para simplificar

PARA SABER CÓMO SE EXPOLIAN LOS SALARIOS respecto de LAS RENTAS DEL ALQUILER nos hemos dirigido para hacer los cálculos al simulador de IRPF de la Agencia Tributaria (*3). No hay trampas. **NOSOTROS HEMOS SIDO LOS PRIMEROS SORPRENDIDOS DE LA INJUSTA TRIBUTACIÓN FISCAL.**

Puede ver los borradores que hemos simulado de los IRPF [aquí >>>](#), especialmente todos los datos de la declaración de IRPF del casero que están mesurados a cifras reales. Los borradores no pueden ser más explícitos del profundo sesgo clasista en favor de los que viven de rentas.

-



Simulación realizada con el programa de declaración del IRPF de la Agencia Tributaria



Comparación del IRPF entre un trabajador inquilino y su arrendador



Los dos tienen la misma renta a declarar: 27.000 euros

ARRENDADOR: 27.000€

Mínimo Vital 5.550 €	ALQUILER A 15.000 €	ALQUILER B 12.000 €	Base Imponible 9.160 €
	Gastos: 2.100 € Reducción: 7.740 € Renta a pagar: 5.160 €	Gastos: 2.000 € Reducción: 6.000 € Renta a pagar: 4.000 €	

impuesto del IRPF: deducciones

Mínimo Vital 5.550 €	Gastos sin Justificar 2.000 €	Base Imponible 19.450 €
--------------------------------	---	-----------------------------------

TRABAJADOR INQUILINO B: 27.000€



impuesto del IRPF

Abuelito ARRENDADOR paga
776 €

TRABAJADOR INQUILINO paga
4.785 €



Por esa razón el casro paga sólo 776 y el trabajador 4785 de IRPF



impuesto del IRPF

776 €	→	100%
4.785 €	→	600%

El trabajador que vive de inquilino en un piso del abuelito paga más de un 600% del Impuesto de IRPF que su arrendador.

LAS RENTAS DEL TRABAJO PAGAN MÁS DE UN 600% DE IMPUESTO QUE UN RENTISTA

En otras palabras si el abuelito rentista tuviera el mismo trato fiscal que su inquilino trabajador pagaría por sus ingresos 6 veces más. En realidad el sistema fiscal español es una afrenta contra las clases sociales con menos recursos con el objetivo de mantener el poder adquisitivo de las rentas medias y altas a costa de extraer rentabilidad al patrimonio inmobiliario aunque se a costa de sangrar con el alquiler a los más pobres.

El pacto de Estado entorno a la figura del rentista

«... *Un pacto de Estado donde las oligarquías financieras y de gobierno saben que los activos inmobiliarios son un sustento central del conjunto de nuestro sistema, que pone en el centro a los no menos de 2,5 millones de personas que reciben algún tipo de renta de alquiler.*

... *Beneficios para las clases medias y altas del país que se ejemplifican en dos grandes líneas de actuación pública. La primera, la de garantizar políticas de vivienda y urbanas que mantengan los precios elevados. El objetivo es proveer de rentas extraordinarias y de mayores cotas de bienestar a los sectores rentistas, entrando aquí un amplio abanico de rentas medias y altas. Y la segunda, un gran pacto fiscal que permite que este modelo rentista y especulativo —tan distribuido por el conjunto de la sociedad—, tenga cargas fiscales casi inexistentes...»*

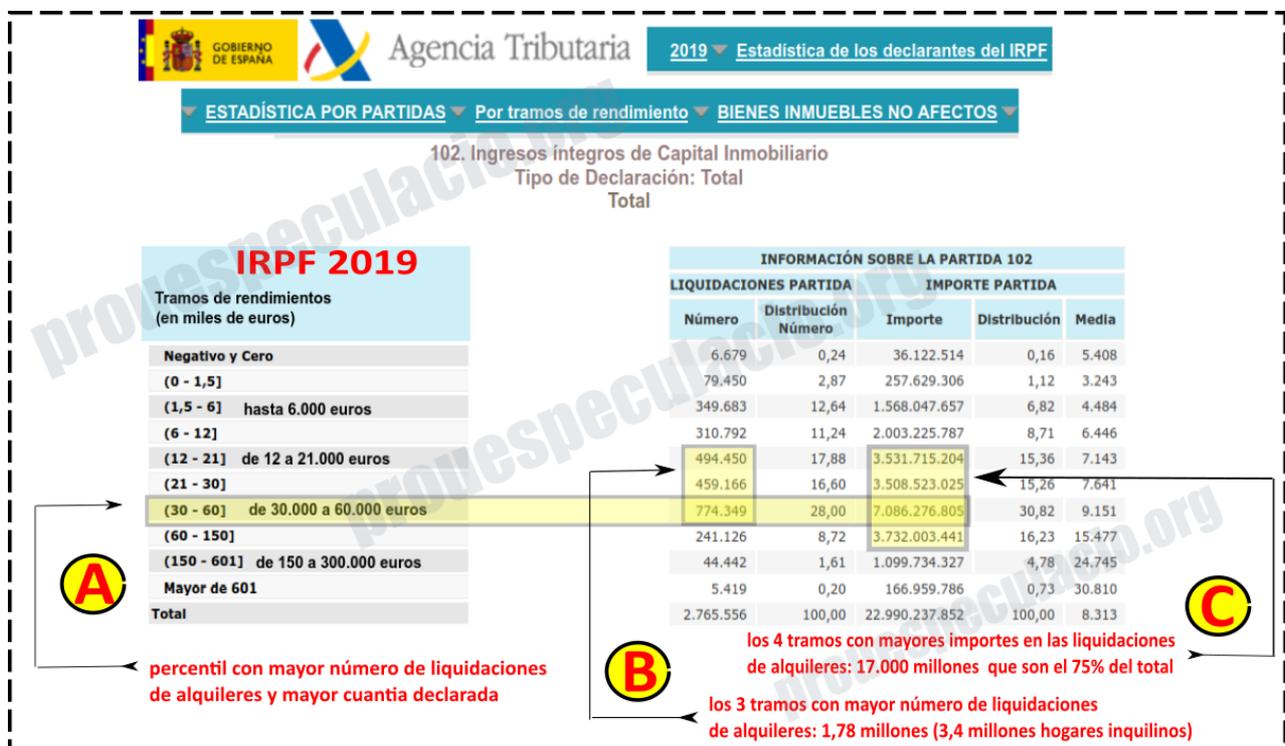
Pablo CARMONA

Por eso, nuestra tesis es que, en contra de lo que se dice, **España sería uno de los países europeos que más ha gastado en vivienda en las últimas décadas, pero para crear una franja de población enriquecida y rentista que se distribuye en las rentas altas y medias**, entre los diputados, los magistrados, militares y la Iglesia católica, entre las capas medias y altas de los funcionarios, entre directivos bancarios directamente implicados en las operaciones inmobiliarias y toda la estructura de Agentes

de la propiedad, entre las familias de clase trabajadora que en las mejores épocas de la segunda mitad de siglo supieron acumular con su esfuerzo y las herencias un patrimonio inmobiliario que por si solo les permite vivir holgadamente con 10 o más viviendas alquiladas o jugando con las plusvalías inmobiliarias en las ventas. Y sobre todo, la pléyade de pequeños propietarios arrendadores – la mayoría de caseros españoles- que usan el alquiler como complemento de salarios menguantes.

La leyenda del pobre jubilado que complementa la pensión con un alquiler, ¡ NO EXISTE !

Desde los sindicatos de vivienda más izquierdistas y PAHs, el Gobierno del «escudo social», pasando por los partidos hasta los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria pasan de puntillas con el expolio que HEMOS EXPUESTO blandiendo siempre el argumento del pobre abuelito que complementa la pensión con ese alquiler que le paga un trabajador. La realidad es muy distinta como muestran los datos de la Agencia Tributaria para el año fiscal 2019:



– GRÁFICA 1 –

En este cuadro se pueden ver a la izquierda los tramos de renta en percentiles y a la derecha el global repartido de las liquidaciones de IRPF que declaran ingresos por arrendamiento de viviendas y locales en el año 2019 (la AEAT no los separa).

- Se puede observar que el percentil **(A)** entre **30 a 60.000 euros** representa **el 32% del total de liquidaciones** (774.349) y el 35% de lo declarado por los caseros. **ESE PERCENTIL NO SE CORRESPONDE CON LA IDEA DEL POBRE JUBILADO QUE COMPLEMENTA LA PENSIÓN con un alquiler.**
- Los tramos de renta **(B)** comprendidos entre los **12 y los 60.000 euros** representan **el grueso de liquidaciones** de los caseros.

- Los tramos de renta (C) comprendidos entre **los 12 y los 150.000 euros** representan el grueso de los importes declarados por los caseros (75%).

Este patrón de percentiles se repite a lo largo de dos décadas. Así es como estos datos avalan la cita del compañero Pablo Carmona al respecto en:

El paraíso fiscal del alquiler: pilar maestro de la mayoría silenciosa que sustenta el Régimen del 78

*«... Así se explica que **gobiernos de todo signo se nieguen en redondo a modificar esta realidad. También es la muestra de cómo las rentas más bajas y precarias — arrojadas al mercado del alquiler—, alimentan y sostienen los niveles de renta de estas clases propietarias. Esto hace que el aumento de rentas de alquiler se deban vincular también a condicionantes propios de las clases medias, como la pérdida de ingresos por vías salariales tras la crisis de 2008. Pero también como vía para sufragar con estas rentas extra los servicios privados de cuidado (residencias, seguros, cuidados personales) a los que no llega nuestro sistema de bienestar...»***

Pablo CARMONA

Viendo esta realidad te preguntas como las pantallas y los grandes medios de control de la información llenan de propaganda inmunda nuestras mentes con la finalidad de mostrar una realidad opuesta a lo que realmente sucede.

Este sector *del sindicato de la Patronal del Alquiler* prácticamente no realiza «*alquileres sociales*» ni cede viviendas a los Ayuntamientos para esa labor social. Es muy egoísta. Un ejemplo lo vemos en los gastos deducibles que trataremos a continuación.

La picaresca de los gastos deducibles en el arrendamiento de viviendas

El último año del que hay estadísticas del IRPF en la AEAT, el 2019, los arrendadores se dedujeron como gastos 8.464 millones de euros. Como veremos más adelante, ello supone el 37% de los ingresos de las 2,8 millones de declaraciones realizadas con un aumento de un 10,4% respecto del año anterior. Fiscalizar entre 10 a 20 millones de facturas para buscar picarescas se vuelve una tarea titánica para una Agencia Tributaria menguada en efectivos.

Veamos, por ejemplo, la picaresca del IBI en las declaraciones de los arrendadores:

impuesto del IRPF

*la picaresca de los gastos deducibles
en el arrendamiento de viviendas*

El abuelito que complementa la
pensión como **ARRENDADOR**

alquiler A+B cobra 600€ de IBI



impuesto del IRPF

Inquilinos A+B pagan 600€ IBI

• El abuelito que complementa la pensión como **ARRENDADOR**



cobra 600€ de IBI a inquilinos A+B
FRAUDE: deduce 600€ de IBI como gasto



impuesto del IRPF

*ver borrador declaración del abuelito Arrendador
bajada sede AEAT en pdf en la parte inferior*

• El abuelito que complementa la pensión como **ARRENDADOR**



impuesto del IRPF

la picaresca de los gastos deducibles

sin FRAUDE su BASE IMPONIBLE sería de 9.400 €
con FRAUDE su BASE IMPONIBLE es de 9.160 €

El abuelito que complementa la pensión como ARRENDADOR

impuesto del IRPF
la picaresca de los gastos deducibles



sin FRAUDE la CUOTA LÍQUIDA sería de **801 €**
con FRAUDE la CUOTA LÍQUIDA es de **776 €**

El abuelito que complementa la pensión como ARRENDADOR

CON LA PICARESCA del IBI
el abuelito se ha ahorrado aún 25€ más.
¡lo hace también con los gastos de escalera, el seguro, etc...?



impuesto del IRPF

la picaresca de los gastos deducibles



En 2019 los arrendadores declararon en gastos 8.464 millones en casi 3 millones de declaraciones que representan entre 10 a 20 millones de facturas que la AEAT nunca podrá revisar



No se trata simplemente que el buen abuelito rentista se ahorre aún, con picaresca, de pagar 25 euros menos a la Hacienda Pública por el IBI. Es peor, ni siquiera lo sabe. Quiere ser ignorante, lo único que quiere es pagar el mínimo de impuestos. Deja en manos del gestor la declaración de IRPF. Este le pedirá el recibo del IBI y muchos otros para desgravarlos sin saber que el API – Agente de la Propiedad Inmobiliaria- ha impuesto el pago del IBI al inquilino en el contrato. La Agencia Tributaria permite un sistema impositivo muy injusto. En realidad, como veremos, los impuestos, todo el sistema impositivo, es un cuidadoso engranaje para sangrar a las clases populares todo lo que se puede y más. Los que están arriba de la pirámide social o no pagan impuestos o incluso les devuelven dinero.

Lo de la estafa de los gastos deducibles que se encuentran en los contratos de alquiler en el apartado de actualización de rentas, dice muy claro la Ley de Arrendamientos Urbanos en su artículo 17 que hay que justificar al inquilino cada pago que se le cobra con facturas, NIF, prorrateo si cabe, etc... Nadie lo hace. Por eso, en nuestro [Portal del Inquilino](#) lo explicamos como [Cláusulas abusivas en los contratos de alquiler](#). Ese desliz cuesta a la Hacienda Pública en 2019 un monto de 8.464 millones de euros en gastos deducibles que nadie justifica.

El expolio fiscal y el fraude de la Patronal del Alquiler en el IRPF

Ese «*expolio*», cuyo nombre exacto sería *elusión fiscal*, en el caso de los arrendamientos, tiene un coste macroeconómico enorme para un Estado como el español carcomido en sus ingresos por los grupos de presión que mandan en el Congreso de los Diputados. La palabra *expolio* la hemos usado para llamar la atención del lector pero en realidad es peor. Es *elusión*, de eludir, o sea, no contribuir con impuestos en la redistribución de la riqueza pues las leyes legisladas por los diputados favorecen el poder de ese lobby inmobiliario porqué muchos forman parte de él.

El expolio sería punible. **Eludir** pagar IRPF es legal y aquí está el pecado.

La patronal del alquiler «*española*», eje de la reaccionaria *sociedad de los propietarios* neoliberal y franquista, con una masa social y electoral superior a los 5 millones de personas, no ha sido nunca proclive a pagar impuestos para contribuir en el cacareado reparto de la riqueza que supuestamente hacen los Estados como benefactores, según cuentan las leyendas económicas centenarias.

Las cifras macroeconómicas del agujero fiscal causado por la elusión fiscal de la patronal del alquiler superan los 100.000 millones en la última década como mostramos más adelante en este escrito si sumamos la elusión fiscal del IRPF y del Impuesto de sociedades a los del Sindicato de la Patronal del Alquiler. Con los datos de la Agencia Tributaria.

Con razón, la **Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal española -AIReF –** publicó el 22 de julio del 2020 el llamado informe **EVALUACIÓN DEL GASTO PÚBLICO 2019** donde exige ligar las prebendas de la Patronal del alquiler a alquileres sociales tan faltos en nuestro país en ausencia de un parque público que nunca veremos sin expropiar a los bancos. Todos los partidos y poderes fácticos han callado ante semejante propuesta.

Hoy la Ley de Vivienda que se tramita en las Cortes generales de Madrid obvia esta realidad pues quienes deberían velar por esa injusticia están implicados en el expolio de la Patronal del alquiler pues forman parte de ella.

Pero la Patronal del Alquiler, no sólo tiene enormes ventajas fiscales incomparables. Es que además durante décadas **ha defraudado a la Hacienda Pública al no declarar ingresos por el arrendamiento de locales y viviendas, cobro en negro, economía sumergida**. El sindicato de inspectores de Hacienda – GHESTA- está cansado de emitir

noticias sobre este tema en las últimas décadas. Basta hacer una búsqueda en la red para encontrar multitud de estos estudios y [en nuestra web tenemos las mejores muestras >>>](#)

Por tanto, en el sector inmobiliario, uno de los principales motores de la economía de la piel de toro, hay una enorme elusión fiscal legal, legislada a favor de la riqueza inmobiliaria. Aún con estas prebendas a lo largo de muchos años esta Patronal del Alquiler prefería «*cobrar en negro*». Un fraude fiscal superior al 50% que ha ido disminuyendo con el esfuerzo de la Agencia Tributaria hasta el entorno del 40% respecto de los arrendamientos de viviendas y locales, en el caso de las declaraciones de las personas físicas. En el Impuesto de Sociedades no les hace falta simplemente porqué la elusión fiscal legislada aún es mejor. No hace falta defraudar.

El expolio y la elusión fiscal de la Patronal del Alquiler en el Impuesto de Sociedades

Hablamos aquí de los grandes tenedores porqué estos declaran en el Impuesto de Sociedades no en el IRPF. Sus viviendas están fiscalizadas por la Ley del Impuesto de Sociedades-LIS-. Primero hablaremos de mitos. El mito de los grandes tenedores que a pesar de su nombre de grandes tenedores poseen pocas viviendas. El segundo gran mito es que por su volumen tienen la capacidad de manipular y determinar los precios del mercado.

¿Los grandes tenedores poseen muchas viviendas?



El primero de los grandes mitos es que Blackstone, Cerberus o ServiHabitat de La Caixa son los grandes caseros pero una simple comparación con la concentración inmobiliaria en otros países haría palidecer esta afirmación. ServiHabitat es el mayor casero y sus viviendas en alquiler no llegan a las 50.000 seguido por Blackstone que se acerca a las

40.000. En un reciente y buen estudio de La Directa se cifra el imperio inmobiliario de Blackstone en Catalunya en un total de 5550 viviendas de las que 891 se encuentran en Barcelona (*4).

Veamos la realidad.

España cuenta con un parque de viviendas de más de 25 millones por lo que el peso de ServiHabitat, principal casero, sería del 0,2%, o en los 3,4 millones de hogares en alquiler, esa filial de La Caixa controlaría el 1,4% de los arrendamientos de viviendas estatales. Por su parte, Blackstone y sus filiales que cuentan en la capital catalana con 891 viviendas representarían el 0,1% de las más de las 800.000 del parque de viviendas de la ciudad condal y un 0,3% los arrendamientos de Barcelona que cuenta con unos 250.000 viviendas de alquiler.

Digámoslo de otra manera. Si miramos en la GRÁFICA 1 los dos percentiles de renta más elevadas entre 30 y 150.000 euros que declaran **1,02 millones de liquidaciones de arrendamientos en IRPF** representan casi el 30% de los caseros de nuestro país. Y son liquidaciones que pueden tener más de una vivienda. En nuestro país mandan los pequeños arrendadores. Ese es el triunfo de la política de vivienda del franquismo.

¿Los grandes tenedores manipulan y marcan los precios del mercado de alquiler?

Lo que estamos explicando sería abrumador para negar esa evidencia que sindicatos de vivienda y grandes medios intentan afirmar. Ese percentil de rentas altas hasta 150.000 euros del IRPF que declara liquidaciones por más de 1,02 millones de arrendamientos está formado seguramente por profesiones liberales que van desde notarios, jueces, magistrados, militares de alta graduación, APIs, altos funcionarios y diputados de los partidos mayoritarios. Esos y todas las asociaciones como colegios de APIS, gestores etc sí que tienen la potestad de controlar el mercado por su volumen. Pero además el mercado inmobiliario tiene tantas variables que resulta ilusorio pensar que la banca de inversión a través de sus fondos buitres tiene esa potestad en un país donde el 70% de la riqueza acumulada desde 1950 está en el sector inmobiliario.

La Ley de Arrendamientos Urbanos es una dictadura del casero legislada desde tiempos inmemoriales más allá de Felipe González que se complementa con el Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento para dejar sin vivienda en un plis-plas a cualquier inquilino que no paga. La franja de población más adinerada del percentil de declarantes arrendadores de IRPF está incrustada a su vez en las zonas de poder para ejercer implacables contra la morosidad, independientemente de la situación de crisis económica permanente que vive nuestro país. No les hace falta que Konstantin Sajonia Coburgo Gotha Gómez Acebo, presidente de Cerberus y Haya Real State en España, y padrino de Infantas, diga que precio deben tener los arrendamientos.

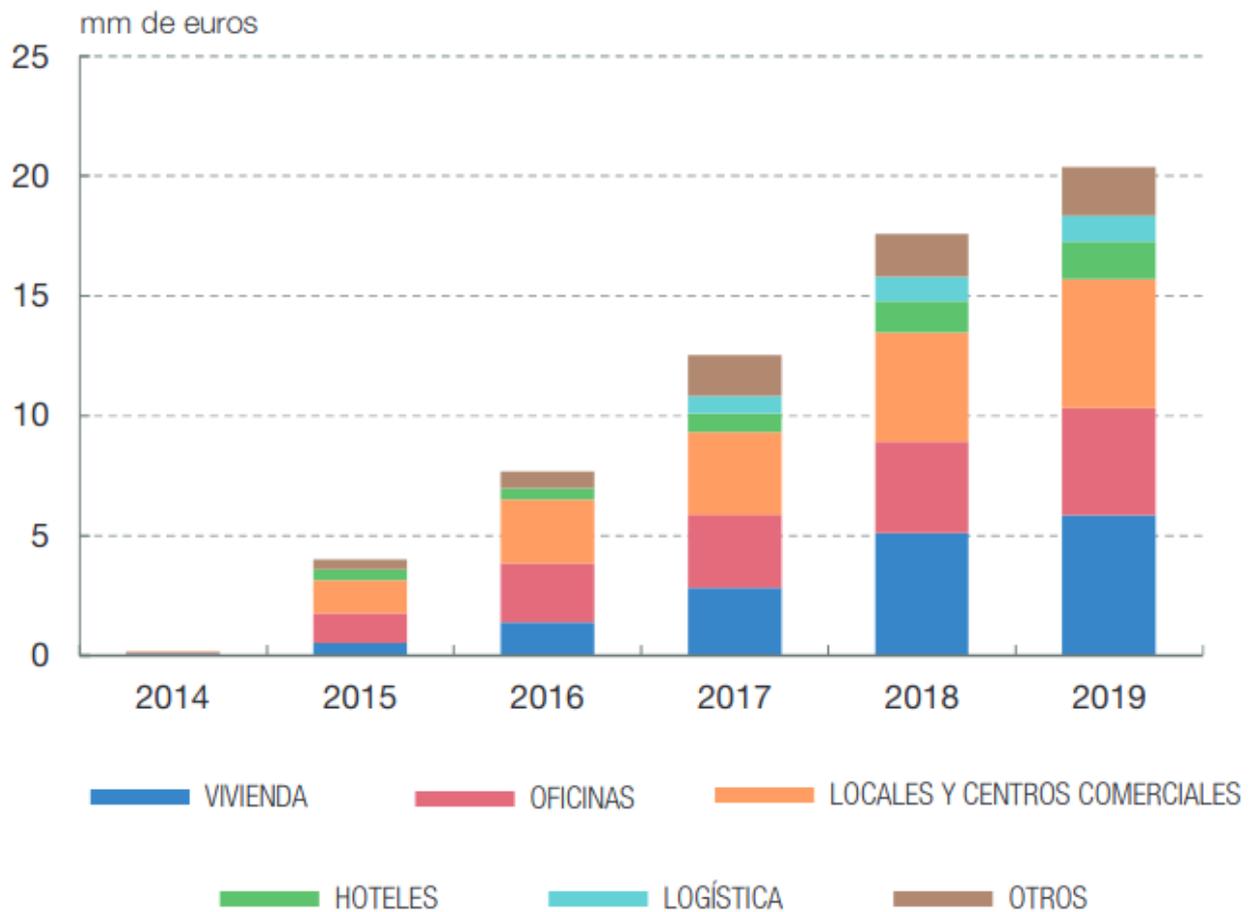
Pero incluso los datos reales contradicen que estas figuras impositivas – **fondos buitres**– se hayan convertido en el Satán del discurso de los sindicatos de vivienda. Lo que dice Pablo IGLESIAS, dato mata relato. A pesar de eso, ¿son malos? Sí. ¿Hay una tendencia

a la concentración inmobiliaria? Sí. ¿Que deberían ser expropiados como la Sareb? Sí. Pero las malditas Socimis (*5), creadas en tiempos de Zapatero y enriquecidas fiscalmente por Rajoy para dar entrada a capitales extranjeros en el mercado español han reducido su peso incluso en las bonificaciones que reciben del Impuesto de Sociedades y las viviendas representan sólo uno de los sectores donde invierten en el inmobiliario:

Activos inmobiliarios de las SOCIMI

La inversión en viviendas sólo representa una pequeña parte de la inversión inmobiliario de las Socimi españolas según el estudio del Banco de España (*5). Las viviendas en color azul oscuro sólo representan una parte entorno a los 5.000 millones en 2019:

ACTIVOS INMOBILIARIOS. SOCIMI COTIZADAS EN MERCADOS ALTERNATIVOS (a) (b)



Bonificaciones del Impuesto de Sociedades

Las bonificaciones contempladas en los presupuestos generales del estado para las Socimi no han parado de reducirse y son irrelevantes con los beneficios fiscales a las rentas del alquiler en el IRPF en volumen y cantidad (*6):

Impuesto de Sociedades- BONIFICACIONES				
C.2. Sociedades Anónimas Cotizadas Inversión Mercado Inmobiliario (SOCIMI)			D.7. Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas	
AÑO	beneficiarios	millones euros	beneficiarios	millones euros
2021	238	107,87	1250	48,05
2020- prorrogados	144	239,08	805	31,56
2019	144	239,08	805	31,56
2018	115	260,57	699	26,14
2017			544	21,91
2016			537	23,03

El peso de las bonificaciones fiscales a las SOCIMI no han parado de disminuir mientras que aumentaban las del capítulo D.7 de las *entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas* que hasta el 2021 gozaban de bonificaciones del 85% en la cuota íntegra del Impuesto de Sociedades.

El pasado 29 de diciembre de 2021, el BOE número 312 publicó la Ley 22/2021, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022.

El aspecto más destacable es la modificación del **Régimen Especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de la vivienda**. Concretamente, se modifica el apartado 1 del artículo 49 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades que pasa de una bonificación del 85% al 40%.

El Impuesto de Sociedades -LIS- permite la bonificación desde el 85 al 100% de la cuota íntegra de las sociedades dedicadas al arrendamiento de viviendas en las que existen hasta 4 figuras impositivas que analizamos ya en el 2019 en estas páginas con detenimiento en: Miles de millones de euros de regalos fiscales a los caseros alientan la burbuja del alquiler en España. Pero el peso de las ventajas fiscales en el IRPF no deja duda del peso político de la mayoría silenciosa de la patronal del Alquiler.

Obviar esta circunstancia tiene consecuencias como se ha hecho **en la discusión de la Ley de Vivienda o como los sindicatos de inquilinos han hecho bandera de la regulación de alquileres por topes- fracasada en la mayoría de países-**, desviando la atención, en lugar de centrar la discusión política en ligar ventajas fiscales sólo a alquileres sociales y crujir de impuestos el mercado libre de arrendamientos como incluso pide la moderada **Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal española** -AIReF –, como hemos explicado en este documento. Esa sí permitiría una nueva Ley de Vivienda de Alquileres Sociales que reduzca el poder político y económico de la Patronal del Alquiler en favor del inquilinato.

La elusión fiscal en los arrendamientos de vivienda es insostenible y una ruina histórica

Dejamos aquí la gráfica que muestra como ha evolucionado la elusión fiscal de los arrendamientos de vivienda declarados en el IRPF. Es un escándalo que desde el 2004, 15 años, la elusión fiscal supone 131 mil millones. El incremento de los gastos deducibles (locales + viviendas) sumado a las desgravaciones por vivienda no paran de crecer año tras año con puntas en celdilla en amarillo.

Por la longitud del documento dejamos para otro día el análisis de esta gráfica 2. Pero en estos datos reales se plasma la elusión fiscal que practican y han practicado los supuestos «*buenos abuelitos*» que complementan la pensión con un alquiler.

COMPONENTES DE LOS RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO (art. 23.2 Ley 35/2006 del IRPF)													
IRPF arrendador (locales+viviendas) - miles de euros							IRPF arrendador (viviendas) - miles de euros				ELUSIÓN FISCAL		
Declaraciones realizadas	importe	incremento declarado	media declarado	incremento declarado	gastos deducibles	incremento deducibles	desgravación vivienda	Declaraciones desgravadas	rendimiento imputable	Incremento imputable	exención+ desgravación	Incremento elusión	
2021													
2020													
2019	2.765.556	22.990.238	7,5	8.313 €	3,4	8.464.219	10,4	4.947.893	1.916.690	9.618.274	5,2	13.412.112	9,0
2018	2.661.943	21.393.308	9,2	8.037 €	3,0	7.667.854	7,5	4.633.110	1.867.060	9.139.227	8,7	12.300.964	9,3
2017	2.512.229	19.599.900	8,6	7.802 €	2,1	7.131.700	7,7	4.121.600	1.751.288	8.404.100	7,6	11.253.300	9,3
2016	2.362.915	18.052.800	7,4	7.640 €	1,7	6.624.400	6,9	3.673.300	1.619.793	7.810.400	6,4	10.297.700	8,4
2015	2.237.463	16.811.400	6,6	7.514 €	-0,3	6.196.800	7,8	3.307.000	1.501.024	7.339.200	6,3	9.503.600	7,0
2014	2.092.717	15.770.200	0,8	7.536 €	-3,2	5.749.000	4,6	3.134.700	1.471.457	6.907.000	1,1	8.883.700	3,5
2013	1.977.600	15.643.200	0,0	7.782 €	-5,4	5.498.000	1,1	3.081.400	1.355.865	6.830.000	-4,3	8.579.400	0,7
2012	1.900.938	15.643.200	1,6	8.229 €	-4,7	5.437.700	6,2	3.084.900	1.268.482	7.137.900	-4,6	8.522.600	1,8
2011	1.835.128	15.389.800	-0,4	8.631 €	-1,3	5.119.600	4,6	3.249.500	1.187.223	7.485.900	-4,6	8.369.100	9,8
2010	1.767.261	15.451.000	1,2	8.743 €	-2,0	4.896.700	0,4	2.722.100	1.104.883	7.848.300	-1,7	7.618.800	4,4
2009	1.711.315	15.270.900	1,3	8.923 €	-2,7	4.875.300	4,9	2.425.100	1.019.468	7.984.900	-4,1	7.300.400	8,0
2008	1.643.284	15.073.303	9,2	9.173 €	1,9	4.649.440	16,0	2.108.450	913.230	8.329.135	4,4	6.757.890	15,9
2007	1.532.428	13.799.836	10,9	9.005 €	4,8	4.008.157	12,8	1.821.521	782.082	7.981.725	5,8	5.829.678	18,1
2006	1.447.499	12.442.487	9,7	8.596 €	4,3	3.554.373	12,9	1.382.996	724.338	7.546.645	7,6	4.937.369	12,7
2005	1.376.123	11.345.180	8,6	8.244 €	3,3	3.148.746	10,2	1.233.706	669.647	7.011.258	6,9	4.382.452	12,0
2004	1.308.831	10.444.968		7.980 €		2.857.267		1.056.817	595.513	6.560.782		3.914.084	
		255.121.720						45.984.093				131.863.149	

– GRÁFICA 2 –

10 medidas contra la burbuja del alquiler y la justicia social

Las medidas que propone nuestra Asociación dirigidas al mercado de alquiler:

el derecho a la ciudad y la vivienda de las clases populares

¡UNA NUEVA LEY DE ALQUILER SOCIAL!

1. Congelación temporal de alquileres vigentes y nuevos hasta la **aprobación de una ley de alquiler social**- que lo asegure en el mercado libre.
2. **Prórroga forzosa para los contratos vigentes y los nuevos** - indefinidos- (excepto en caso de necesidad familiar justificada).
3. **Contrato de alquiler único**, Inspeccionado por las Oficinas de Vivienda.
4. **Eliminar todas las desgravaciones fiscales a los arrendadores.**
5. **Realizar desgravaciones fiscales a todos los inquilinos** baremando el alquiler para que no supere el 20% de la renta familiar disponible.
6. **Grabar fiscalmente las viviendas "urbanas" vacías** y crear un **impuesto sobre las ventas de viviendas** que no sean para primera residencia.
7. **Municipalización del suelo urbano.** El suelo ni se crea ni se destruye. Es patrimonio de la humanidad. No puede formar parte del precio de la vivienda porque es especulativo.
8. **Plan de inspección y cierre de todos las Viviendas de Uso Turístico ilegales** y elaboración de un Plan de eliminación paulatina, hasta su totalidad, de los legales.
9. **El aumento significativo de un parque de alquiler público y asequible** por parte de las administraciones, ya sea de nueva construcción como de adquisición de ya construidos, como prioridad absoluta en la próxima década. Legislar **las cesiones de uso de viviendas privadas a la administración** con exención total fiscal y asunción de gastos inmobiliarios por las administraciones.
10. **Expropiación de las viviendas vacías de los grandes tenedores** para ampliar el parque de alquiler público y social.

JUSTICIA FISCAL y SOCIAL

Notas:

1. Bankinter.com, Renta 2021: ¿Qué es el mínimo familiar y personal?.

2. Boletín Oficial del Estado, Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.
 3. AEAT, simulador de IRPF.
 4. La Directa, Blackstone, el fons voltor que acapara més habitatges.
 5. www.pbs.es, ¿qué es una SOCIMI?.
 6. Banco de España, EVOLUCIÓN RECIENTE DE LAS SOCIMI EN ESPAÑA.
 7. prouespeculacio.org, estudio de nuestra entidad basado en datos de congreso.es
-