



La fiscalidad del alquiler de vivienda vuelve a estar en el centro del debate con dos novedades recientes: la Dirección General de Tributos (DGT) ha aclarado que **alquilar vivienda a un familiar por debajo del precio de mercado puede reducir la tributación en el IRPF**, mientras que el Gobierno ha anunciado una futura exención fiscal del 100% para propietarios que alquilen su vivienda según el Índice de Precios de Referencia. Ambas medidas pueden suponer un alivio para los arrendadores, pero requieren un conocimiento detallado de la normativa vigente. Contar con un gestor administrativo puede ser clave para aprovechar estos beneficios sin riesgos fiscales.

Alquilar vivienda a un familiar: menos ingresos, menor tributación

Según la resolución de la Dirección General de Tributos del 4 de diciembre, los propietarios que decidan alquilar vivienda a un familiar de hasta el tercer grado (cónyuges, padres, hijos, abuelos, nietos, hermanos, tíos o sobrinos) por un precio inferior al de mercado tributarán en el IRPF no por los ingresos obtenidos, sino por un rendimiento mínimo computable. Este rendimiento equivale al 2% del valor catastral si el inmueble no ha sido revisado, o al 1,1% si sí lo ha sido.

Por ejemplo, si un padre alquila a su hijo una vivienda con un valor catastral de 150.000 euros por 100 euros al mes, solo ingresaría 1.200 euros anuales. Sin embargo, si los gastos deducibles (comunidad, reparaciones, seguros, IBI e intereses hipotecarios) ascienden a 3.000 euros, el rendimiento neto resultaría negativo en 1.800 euros. Ante la ausencia de base imponible, la Ley del IRPF obliga a tributar, como mínimo, por el rendimiento mínimo computable. En este caso, el propietario declararía un ingreso de 3.000 euros (si aplica el 2%) o de 1.650 euros (si aplica el 1,1%).

Si el mismo inmueble se alquilara a precio de mercado, por ejemplo, por 900 euros al mes, el propietario obtendría ingresos anuales de 10.800 euros. Tras deducir los

3.000 euros de gastos, el rendimiento neto se situaría en 7.800 euros. No obstante, al destinarse a vivienda habitual, se aplicaría la reducción del 50%, reduciendo la base imponible a 3.900 euros.

Exención del 100% en el IRPF para alquileres regulados

En paralelo, el Gobierno ha anunciado una propuesta para que los propietarios que alquilen su vivienda dentro del rango de precios fijado por el Índice de Precios de Referencia puedan beneficiarse de una exención total del IRPF. Actualmente, esta medida es solo un anuncio y no se han definido detalles ni plazos de implementación.



Este índice, conocido como SERPAVI, es una base de datos pública que recoge precios de referencia basados en contratos de alquiler anteriores. Su objetivo es orientar a propietarios e inquilinos sobre un rango de precios adecuado para cada inmueble y zona. De aprobarse la exención fiscal, quienes ajusten su alquiler a este índice quedarían exonerados de tributar por los ingresos obtenidos, lo que podría incentivar la oferta de viviendas a precios regulados.

Cómo tributa el alquiler en la actualidad

La fiscalidad del alquiler cambió con la Ley 12/2023, que modificó la reducción del IRPF aplicable a los alquileres de vivienda habitual. Anteriormente, la reducción general era del 60%, lo que significaba tributar solo por el 40% del rendimiento neto. Sin embargo, con la nueva normativa, las reducciones varían en función de

distintos criterios:

- **90% de reducción:** para contratos en zonas tensionadas con una bajada del 5% respecto al contrato anterior.
- **70% de reducción:** para viviendas alquiladas por primera vez en zonas tensionadas a jóvenes de entre 18 y 35 años o a administraciones públicas.
- **60% de reducción:** si la vivienda ha sido rehabilitada en los dos años previos al contrato.
- **50% de reducción:** en cualquier otro caso de alquiler para vivienda habitual.

Asesoramiento clave para evitar riesgos fiscales

Tanto la posibilidad de alquilar vivienda a un familiar con menor carga fiscal como la exención del 100% del IRPF para alquileres ajustados al Índice de Precios de Referencia pueden ser estrategias atractivas para los propietarios. Sin embargo, ambas requieren un conocimiento preciso de la normativa para evitar problemas con la Agencia Tributaria.

Un gestor administrativo puede ayudar a analizar cada caso concreto y garantizar que se cumplen todos los requisitos legales para optimizar la tributación sin incurrir en sanciones. Además, mantenerse informado sobre posibles cambios legislativos es esencial para aprovechar las nuevas oportunidades fiscales en el mercado del alquiler. Cuenta con una gestoría para llevar tu fiscalidad al día y realizar tu declaración de la renta de manera eficiente.