

¿Cómo incluyo la vivienda en la declaración de la renta?

Las viviendas –no afectas a actividades económicas- que estén a nuestro nombre debemos incluirlas en la declaración de la renta. Os explicamos las formas de hacerlo en función de si se trata de vivienda habitual, si es un inmueble que alquilamos para obtener una renta, una casa que tenemos vacía o es una segunda residencia o si la hemos vendido.

1. La **vivienda habitual no genera rentas**, pero hemos de incluirla en la declaración, junto al porcentaje de participación. Adicionalmente, todos aquellos que adquirieron su vivienda habitual antes del 1 de enero de 2013 pueden deducirse las cantidades aportadas (hipoteca) hasta un máximo de 9.040 euros anuales. Si la vivienda es de los dos cónyuges y hacen declaración conjunta, solo se puede deducir uno de ellos.



2. Las **viviendas alquiladas** generan rendimientos del capital inmobiliario y tributan en la base general (parte cara el impuesto) por la diferencia entre los ingresos y los gastos deducibles (comunidad de propietarios, IBI...). Si se arrienda un inmueble destinado a vivienda, al rendimiento neto se le aplicará una **reducción del 60%**. Esta será del 100% si el arrendatario tiene menos de 30 años y unos rendimientos superiores al IPREM. Esta reducción del 100% ha sido eliminada desde el 1 de enero de 2015, lo que aplicará al hacer la declaración el año que viene.

3. **Imputación de rentas inmobiliarias** es el concepto por el que tributan las personas que tienen inmuebles urbanos que no constituyen ni la vivienda habitual ni generan rendimientos del capital inmobiliario. Estos inmuebles, aunque no generan rentas, tributan por el importe que resulte de aplicar sobre su valor catastral un porcentaje del 2% (o del 1,1% si el valor catastral de los ha sido revisado o modificado en una fecha posterior al 1 de enero de 1994) en la base general.

La imputación deberá realizarse en proporción al número de días del periodo impositivo en que se cumplan las condiciones exigidas. Ejemplo: si un inmueble urbano estuvo arrendado durante los 6 primeros meses del ejercicio fiscal y durante los 6 últimos no tuvo inquilino alguno, la imputación de renta se realizará por los 6 últimos meses. Los 6 primeros meses generaron rendimientos del capital inmobiliario.

4. La **venta de viviendas** tributa como ganancia o pérdida patrimonial (en la base general o en la base del ahorro en función del plazo en el que se haya generado) por la diferencia del precio de compra – precio de venta – gastos asociados a la compra – gastos asociados a la venta. Tanto el precio de compra como los gastos asociados a la compra han de multiplicarse por unos **coeficientes de actualización** que dependen del año de compra y que tratan de mitigar el efecto de la inflación (dicho coeficiente ha sido eliminado con efectos 1 de enero de 2015). Recordamos que en determinados casos la venta de viviendas puede estar total o parcialmente exenta:

- a. La venta de la vivienda habitual por mayores de 65 años se encuentra totalmente exenta.
- b. La venta de la vivienda habitual por menores de 65 está exenta total o parcialmente cuando se reinvierte el importe en la compra de una nueva vivienda habitual cumpliendo ciertos plazos.
- c. La venta de viviendas adquiridas antes de 1994 pueden aplicar los **coeficientes de abatimiento**, estando parte de la ganancia exenta (dicho coeficiente ha sido limitado a partir del 1 de enero de 2015).

En **Abante** estamos a su disposición para cualquier duda que le pueda surgir al respecto.

abanteasesores.com 

Abante 

Abante Asesores 

@abanteasesores 