

“Un error en la declaració pot fer perdre totes les reduccions del lloguer”



Glòria Castells.

Amb motiu de la campanya de la Renda 2025, Glòria Castells Girgas, membre de la Junta de la Delegació de Girona del Col·legi Oficial de Gestors Administratius de Catalunya, analitza les novetats fiscals que afecten els arrendaments d'habitatge. Castells explica els canvis introduïts per la nova Llei del Dret a l'Habitatge, detalla les condicions per aplicar les reduccions en els rendiments del lloguer i aclareix dubtes sobre la tributació dels lloguers turístics i la imputació de rendes immobiliàries.

Quins canvis s'han produït en les reduccions dels rendiments obtinguts pels arrendaments d'habitatge? A la campanya de Renda del 2025 es continuen aplicant les noves reduccions aprovades per la Llei 12/2023, del dret a l'habitatge, que va modificar l'article 23.2 de la Llei de l'IRPF. Aquesta nova normativa estableix diferents percentatges de reducció per al rendiment net positiu obtingut pel lloguer d'habitatges, sempre que l'habitatge arrendat sigui la residència habitual de l'arrendatari. Quina és la reducció general per als contractes antics? Per als contractes signats abans del 26 de maig de 2023, es manté la reducció habitual del 60%. En canvi, per als contractes posteriors a aquesta data, s'apliquen nous

percentatges que depenen de determinades condicions establertes per la llei. Quines són aquestes condicions i quins percentatges s'apliquen? Si l'arrendador subscriu un nou contracte amb una rebaixa de més del 5% respecte a l'última renda del contracte anterior, un cop actualitzada, i l'habitatge es troba en una zona de mercat residencial tensionat, es pot aplicar una reducció del 90%. Aquesta zona ha de ser declarada com a tensionada per l'autoritat competent i la qualificació ha d'estar vigent en el moment de signar el nou contracte. També es pot aplicar una reducció del 70% quan l'habitatge es llogui per primera vegada en una zona tensionada a un jove d'entre 18 i 35 anys. Quan l'arrendatari sigui una Administració Pública o una entitat sense ànim de lucre que destini l'immoble a lloguer social, allotjament de persones vulnerables o a programes públics d'habitatge amb limitació de renda, també es pot aplicar una reducció del 70%. En cas que l'habitatge hagi estat rehabilitat i les obres s'hagin finalitzat com a màxim dos anys abans del contracte, la reducció serà del 60%. Quan no es compleixen aquests requisits, s'aplica una reducció general del 50%. Cal complir algun altre requisit per aplicar aquestes reduccions? Sí, el pagament del lloguer ha de fer-se per mitjans electrònics. A més, si en una regularització posterior per part de l'Agència Tributària es comprova que el contribuent no ha declarat tots els ingressos o ha aplicat despeses indegudes, es perd automàticament el dret a qualsevol reducció. I què passa amb els lloguers turístics? També tenen reducció? No, els lloguers turístics es consideren arrendaments per a ús diferent del d'habitatge habitual, ja que tenen una finalitat principalment d'oci o turisme. Aquests ingressos es declaren com a rendiments de capital immobiliari però no poden acollir-se a cap tipus de reducció fiscal, ja que no compleixen els requisits establerts per a l'habitatge habitual. Quines despeses són legalment deduïbles per calcular el rendiment net d'un arrendament? Es poden deduir totes les despeses necessàries per l'obtenció dels ingressos, sempre que estiguin justificades. Entre d'altres:- Interessos d'hipoteca sobre l'immoble arrendat.- Impostos tals com l'IBI.- Despeses de comunitat.- Assegurances de l'immoble.- Despeses de

reparació i conservació.- Amortització de l' immoble (3% sobre el valor de construcció).- Amortització de bens mobles.Finalment, hi ha cap canvi en la imputació de rendes immobiliàries?Per l'any 2025, en el cas dels immobles que no estiguin llogats, no constitueixin l'habitatge habitual ni siguin immobles afectes a alguna activitat, continua vigent l' imputació del 2% del valor cadastral com a percentatge d'imputació de rendes immobiliàries, i l'1,1% en el cas d'immobles localitzats en municipis en què els valors cadastrals hagin estat revisats, modificats o determinats mitjançant un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general, de conformitat amb la normativa cadastral, sempre que hagin entrat en vigor a partir de l'1 de gener de 2012.

Publicat a:

Font del document:

<http://www.elpuntavui.cat/economia/article/18-economia/2643339-un-error-en-la-declaracio-pot-fer-perdre-totes-les-reduccions-del-lloguer.html>