

Boletín Oficial



DE LA

*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA*

ADPI

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS



AÑO 21 NÚMERO 158

Enero/Febrero 2020



Sumario

Actualidad págs. 3-8

Comportamiento de la vivienda en el ejercicio 2020 .

Información General págs.9-16

Claves del mercado inmobiliario para el ejercicio 2020 págs.9-10

La inversión en oficinas cierra el año 2019 en máximos históricos pág.11

Previsiones en vivienda para 2020 págs.12-13

Mercado hipotecario para el año 2020 págs.14-16

Formación Continuada págs. 17-25

Deducción vivienda habitual 2020. Renta 2019..... págs.17-24

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag.25

Consultorio Formativo págs.26-27

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada pág. 27

La Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España ha adoptado las medidas y niveles del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la C/ Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: ATP-ADPI

Imprime: Gráficas Alhori

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-5204-2000

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial
DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

Redacción y Administración
C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha
28010 MADRID
Telf. Corp.: 91 457 29 29



Web: www.atp-adpi.com

ACTUALIDAD



Comportamiento de la vivienda en el ejercicio 2020

Tras una subida del 5% en el año 2019, los expertos pronostican que en el ejercicio 2020 los pisos seguirán encareciéndose, pero a menor ritmo por la debilidad de la demanda, lo que frenará las compraventas. Los alquileres aumentarán un 5%.

¿CUÁNTO SE ENCARERERÁ LA VIVIENDA EN 2020?

Evolución interanual del precio de la vivienda, en porcentaje.



Después del punto de inflexión que ha marcado el año 2019, este año 2020 comienza como la gran incógnita para el futuro del sector residencial.

Se despidió una década dinámica de recuperación de precios y ventas, tras los importantes ajustes sufridos por el estallido de la burbuja. Después de

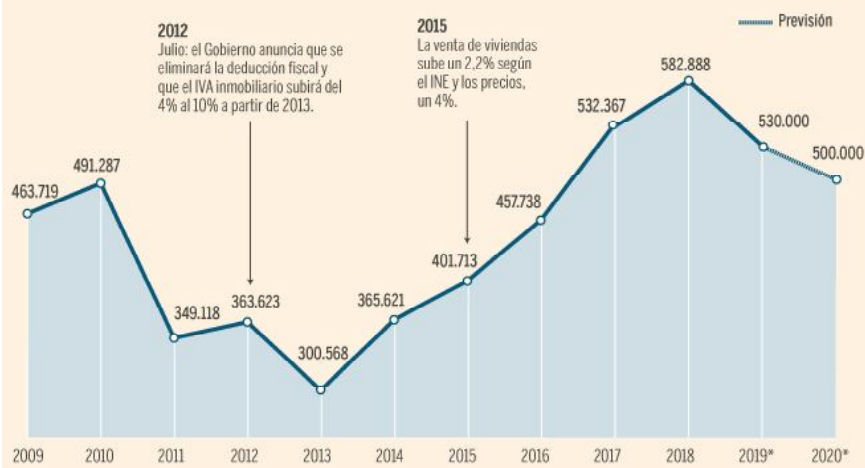
que los pisos se encarecieron más de un 6% en los años 2017 y 2018, los datos conocidos hasta ahora apuntan a que la subida de 2019 será inferior y frenará la tendencia de cinco años de alzas consecutivas. El recién iniciado 2020, por tanto, se augura determinante para cotejar cuál es el perfil de este nuevo ciclo en el que entra el mercado residencial.

Ante tal disyuntiva, los expertos consultados opinan que la vivienda continuará encareciéndose, pero a menor ritmo, y que las ventas seguirán mostrando solidez, aunque a niveles similares a los ya vistos en los últimos años. Es decir, alzas sostenidas, pero menor dinamismo.

Después de una subida prevista del 5% para 2019, los expertos pronostican que en 2020 los pisos se encarecerán un 3%, aunque la horquilla se moverá del 2% al 5%, dependiendo de los micromercados.

EL MERCADO DE VENTA, HACIA LA MODERACIÓN

Número de compraventas interanuales, en unidades.



En el origen de esta **moderación** está la **debilidad de la demanda**. La **entrada en vigor de la nueva Ley Hipotecaria**, cuyos efectos comenzaron a verse en junio, y la **incertidumbre política y económica** han erosionado la confianza de la demanda, por lo que no se esperan

grandes saltos en la cifra de compraventas. Los efectos de esta parálisis empezaron a hacerse notar en 2019, con una caída acumulada del 3% en las ventas hasta octubre, según datos del INE. La tendencia a la baja podría continuar este año, agravada por la contención de salarios, la desaceleración y la inseguridad jurídica de cara al nuevo Gobierno.

"Si la desaceleración se agudiza, y el crecimiento del empleo se reduce significativamente, es previsible que las transacciones se estanquen o sufran pequeñas caídas. Este proceso sin duda favorecerá una **moderación mayor de los precios**". Los expertos no esperan alzas superiores al 5% en el número de compraventas, e incluso hay quien advierte de ligeros ajustes que, en todo caso, rondarían las 500.000 operaciones.

Igual que la nueva Ley Hipotecaria ha sido un terremoto en los últimos meses, cualquier cambio regulatorio podría alterar o agravar esta tendencia a la ralentización en que entra el sector.

El problema, advierten los expertos, no es sólo que esta nueva regulación llega en un momento en el que el mercado ya se estaba autorregulando (las subidas cercanas al 10% vistas en 2019 se frenarán al 6% en 2020, con posibles caídas en Barcelona y una evolución bastante plana en Madrid). Además, abrir la puerta a controles de precio "puede ser contraproducente, ya que puede reducir la oferta de vivienda, subida de precios y generar economía sumergida".

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO DEL ALQUILER

Variación interanual del precio del alquiler, en porcentaje.



Madrid y Barcelona mantendrán subidas moderadas

Los expertos creen que en el **ejercicio 2020** el mercado de la vivienda va a mantener la tendencia del final de 2019, con unos **alquileres** algo más **contenidos** en las grandes ciudades y **crecimientos moderados de las operaciones de compraventa**. El incremento del precio de la vivienda a nivel nacional se aproximará al 5% en 2019, aunque podría ser algo inferior. En 2020 observaremos una subida moderada en las ciudades con más demanda, como Madrid, Barcelona o las zonas de costa, e incluso con bajadas puntuales en algunas de ellas. En el resto de municipios se espera unos precios que se mantendrán estables o incluso descensos con los que poder dar salida al 'stock' ya existente.

Medidas como el control de rentas serían contraproducentes

La compraventa seguirá manteniendo en 2020 unos fundamentales sólidos y este año **el alquiler seguirá consolidándose** como una opción cada vez más importante. Se prevee un **crecimiento de los precios para finales del 2020** de en torno al 5%, algo mayores para Cataluña (6%) y Madrid (6,5%), que seguirán acaparando gran parte de la inversión. En grandes ciudades sigue habiendo un problema de oferta que hace necesario más 'stock' libre y un programa de vivienda social asequible. El marco regulatorio debe apoyar la consolidación de este mercado y no impulsar medidas, como el control de rentas, que serían contraproducentes y producirían una escasez de oferta mayor.

La costa se estabilizará por la bajada de confianza

Estamos ante un cambio de ciclo, pero aún así **se prevé un mercado residencial activo**. En 2020, la **subida de precios** seguirá su tendencia alcista, en una horquilla del 2% al 4%, pero afectada por la coyuntura económica y política, se moderará y hasta en algunas zonas puede sufrir ajustes. La inestabilidad política es una preocupación que afecta a la confianza empresarial y a la economía y, en consecuencia, a las decisiones de inversión. En la zona de costa o ciudades sin crecimiento y con más 'stock' habrá estabilización de precios o hasta corrección por la bajada de confianza en el mercado. Por otro lado, continuaremos enfrentando un **problema real de acceso de vivienda asequible para los jóvenes**.

El ejercicio 2020 en España será el año de la incertidumbre

El año 2020 en España será el año de la incertidumbre. De momento las dos incertidumbres internacionales (guerra comercial y Brexit) parecen resueltas. Pero en el plano doméstico la "cosa" política sigue pesando en negativo. Necesitamos que el gobierno no tome medidas equivocadas que provoquen caídas en la economía, y sobre todo el mercado inmobiliario necesita reglas claras y seguridad jurídica. Cualquier cambio fiscal que presione a las clases medias o a los inversores o que conlleve control de precio de alquiler que permita a algunos ayuntamientos aplicarlo, tendrá un efecto negativo en las ciudades donde se aplique.

El alquiler se mantendrá al alza en grandes municipios

La moderación en el crecimiento de precios que hemos visto en 2019 se hará mucho más evidente en 2020, con una subida media en torno al 3%-4%. Pero Madrid y otras grandes plazas seguirán creciendo muy por encima del promedio por la escasez de oferta y la concentración de la actividad económica y laboral. Observaremos que no tenemos un único mercado inmobiliario, sino varios y que su comportamiento es muy dispar. En alquiler, el crecimiento de los precios ya se ha estabilizado, pero las grandes ciudades seguirán registrando subidas, porque es en esas zonas donde se concentrará la mayor o menor actividad económica, demográfica y turística.

Se augura una baja contribución del sector al PIB

El mercado se está desacelerando al igual que el resto de la economía. Transacciones e hipotecas caen más allá del impacto de la nueva Ley Hipotecaria. Quizás lo más preocupante es el desplome de la tasa de inversión en vivienda, que pasa del 7,1% en 2018 a una caída hasta el 1,8% lo que augura una baja contribución del sector al crecimiento del PIB. Lo más probable es que el crecimiento se sitúe entre el 3% y el 4% a final de 2020, con una moderación clara en Madrid y, en particular, en Barcelona. Ciudades como Valencia o Zaragoza tomaron el relevo, pero otras que llevan creciendo desde el comienzo de la recuperación como Palma o Málaga mantendrán tasas elevadas.

El incremento en ventas será inferior al 5%

Entramos en una fase que podemos definir como de 'estabilización'. El mercado no necesitará de drásticas correcciones como las de una década atrás, pero no podrá evadirse de su carácter cíclico. En 2020 se prevee un incremento medio de precios del 3% e inferior al 5% en ventas, aunque en uno de cada cinco grandes municipios de más de 50.000 habitantes se preveen incrementos medios que podrían superar el 5%. Madrid y Barcelona seguirán siendo mercados principales, y estarán acompañados de otras capitales como Málaga, Sevilla, Valencia o Palma.

La subida de precios podría ser del 3,2%

Se estima que el crecimiento del precio de la vivienda nueva en España podría situarse en torno al 3,2% en 2020. Hay distritos en Madrid y Barcelona con precios en máximos, por lo que se espera o bien un estancamiento o una ralentización. Madrid y Barcelona han sido sin duda las locomotoras del sector y, si bien es cierto que se han sumado otras poblaciones, como Palma de Mallorca, Málaga y Valencia, la dimensión de su mercado y el momento económico actual pueden amortiguar su efecto como relevo tractor del sector.

Madrid y Barcelona, en máximos para 2021

Se prevee un crecimiento del 3,1% para el año 2020 y del 2,5% para el 2021. La previsión para los próximos tres años es de continuar la evolución positiva de los precios hasta alcanzar niveles medios próximos al 90% respecto del máximo del ciclo anterior. A finales de 2021, Madrid, Barcelona, Málaga, Guipúzcoa, Islas Baleares y las Islas Canarias, podrían alcanzar un nivel de precios equivalente o superior al de máximos previos a la crisis. Mientras, Lérida, Zaragoza, Castellón, Segovia, Guadalajara y Toledo podrían quedarse en un deterioro sobre máximos del 30%.

Esperamos moderación en línea con la economía

La incertidumbre existente en el conjunto de la economía como consecuencia de la ausencia de Gobierno ha venido acompañada de algunos cambios legislativos y regulatorios que han supuesto dificultades adicionales para el mercado residencial. Es cierto que los determinantes fundamentales del sector continúan siendo sólidos, aunque en un entorno de desaceleración. Para 2020 se espera una moderación de los ritmos de crecimiento en línea con la desaceleración de la economía, con una normalización gradual de los ritmos de ventas a medida que se solucionen los distintos elementos causantes de la incertidumbre.



La tendencia más pujante está en ciudades secundarias

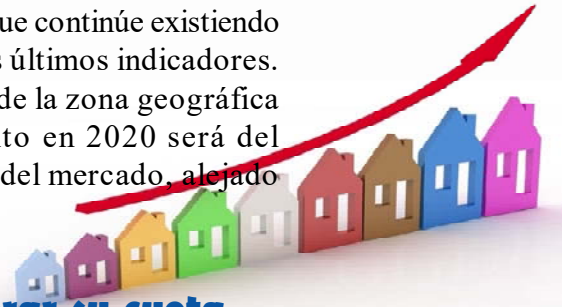
De las cuatro velocidades del mercado de venta en España, la tendencia más pujante este año estará en las ciudades secundarias, con subidas de precio entre el 3% y 5%. Las ciudades de más de 300.000 habitantes tendrán rentabilidades brutas de hasta el 6,5%, y las mejores rentabilidades estarán en ciudades alrededor de Madrid, Barcelona y Valencia. Pero los dos grandes riesgos serán la ralentización de la creación de empleo y el esfuerzo de compra, que ha alcanzado ratios superiores al 35% en grandes ciudades, y los esfuerzos de alquiler en algunas, que provocan un agotamiento en las subidas y traslación de esta demanda a la compraventa.

El auge del alquiler impulsará el 'Build to Rent'

Los expertos estiman un incremento del precio de la vivienda entre un 2%-3%, porcentaje ligeramente menor que el observado en el último año, por la situación madura del ciclo inmobiliario residencial. Las compraventas, como los precios, entrarán en un proceso de ralentización, aunque no será homogéneo. La escasez de suelo finalista en las principales capitales de provincia generará un mayor interés de los inversores por activos diversificados por todo el territorio nacional, así como posicionamientos en desarrollos en gestión. El auge del alquiler propiciará que las operaciones 'Build to Rent' sean las protagonistas el próximo año.

El crecimiento en 2020 será sostenible

El mercado de la vivienda continuará con un crecimiento sostenido durante 2020, aunque más moderado. Existe una demanda de vivienda superior a la oferta actual de las promotoras que necesita ser satisfecha, por lo que se prevé que continúe existiendo un crecimiento moderado en el sector tal y como apuntan los últimos indicadores. Por supuesto, existe una gran heterogeneidad dependiendo de la zona geográfica donde se ubique el inmueble. Se estima que el crecimiento en 2020 será del orden del 2%-3%. Una evolución que indica la buena salud del mercado, alejado del crecimiento de dos dígitos que sería insostenible.



La obra nueva debe mejorar su cuota

Tendemos a hacer un análisis reduccionista, considerando que lo que ocurre en Madrid y Barcelona es lo que sucede a nivel nacional. Sin embargo, haciendo un análisis de lo sucedido en el resto de capitales, se comprueba que en éstas no se ha producido apenas recuperación postcrisis, y que por lo tanto tienen recorrido. Lo importante para la actividad de la promoción y construcción es **incrementar la cuota de mercado de la vivienda de obra nueva**. Aunque caigan las ventas, si la obra nueva mejora su cuota, ayudará a la actividad promotora.

Los alquileres subirán entre un 4% y un 6%

En el año 2020 va a continuar habiendo una **elevada actividad inmobiliaria**, y oferta y demanda van a encontrar un **equilibrio**. El número de ventas se recuperará este año de la caída de 2019 causada por la nueva Ley Hipotecaria y se cerrarán alrededor de 530.000 transacciones. En **alquiler** se observará una **moderación de precios**, desde las subidas cercanas al 10% vistas en 2019 se pasará a incrementos de entre un 4% y un 6%, con posibles ajustes en Barcelona. Por último, por primera vez desde 2008, se superarán los 120.000 visados para la construcción de obra nueva.



2020 será un año con liquidez para invertir

Estamos viviendo una etapa de transición. Los **ritmos de ventas** se van a **ralentizar** y los **alquileres** pueden llegar a su tope en las ciudades con más demanda. La cantidad y calidad del parque de viviendas en alquiler, público como privado, destinado a vivienda asequible deja mucho que desear. El ejercicio 2020 se convertirá en un **año con una gran liquidez para inversiones en vivienda en alquiler**. Pero recordemos que el precio del alquiler tiene techo contundente y en ciudades como Madrid y Barcelona ya se evidencia que se ha alcanzado a ese techo.

El volumen de compraventa; rondará las 500.000

El comportamiento del mercado estará condicionado por la incertidumbre global y nacional y previsibles cambios regulatorios. Éstos, junto con las restricciones de renta y acceso a la financiación, afectarán al ritmo de producción y al volumen de compraventas, que estimamos se sitúe alrededor de las 500.000 unidades. **Desaceleración y moderación de precios** será la nueva pauta, si bien la polarización en torno a grandes ciudades conlleva mayor resistencia de estos mercados, especialmente en primera vivienda. El mercado de alquiler crecerá y se profesionalizará al amparo de la fuerte demanda y la falta de alternativas de inversión.



Información

General

Claves del mercado inmobiliario para el ejercicio 2020

Estos son algunos de los interrogantes que ya marcan y definen la dirección del mercado inmobiliario en los próximos doce meses.

COLIVING

El fenómeno urbano llegado desde EEUU, basado en la creación de espacios residenciales que integren únicamente a inquilinos con intereses o profesiones afines, ha gozado hasta ahora de una tímida implantación en España. Sin embargo, la fuerte apuesta realizada en el año 2019 por

inversores europeos en proyectos de coliving sobre zonas estratégicas de Madrid y Barcelona muestra que este nuevo 'way of life' ha llegado para quedarse.

La alta demanda que tienen espacios como Urban Campus en el corazón de Chamberí, que adjudicó el 73% de sus apartamentos antes de su inauguración, o los movimientos de la firma berlinesa Medici Living en la ciudad condal, donde planea invertir cerca de 50 millones de euros en edificios orientados al coliving, anticipan un año de consolidación y desarrollo para este modelo.



ESCENARIO PERFECTO PARA LAS HIPOTECAS

El panorama económico deja entrever un año de desaceleración que ya ha dejado notar una bajada de entre el 2% y el 3% en el precio de los pisos. Con los alquileres aún por las nubes y los tipos de interés de los bancos en mínimos históricos, la opción de la compra con hipoteca gana muchos enteros. El escenario supone una fuente de oportunidades para las familias frente a un mercado que parece haber tocado techo y que brindará adquisiciones más económicas y ventajosas que en los últimos años.

Las previsiones apuntan a que 2020 será un buen año para comprar y quizá no tan bueno para vender.

CONSTRUCCIÓN PARA ALQUILER

El **mercado de los alquileres** continúa **disparándose ante la alta demanda** existente en las grandes ciudades. Los precios que exhiben Madrid y Barcelona, rozando lo prohibitivo en zonas hasta hace poco asequibles, representan el indicador perfecto de un sector que se mueve cada vez más al ritmo que marca el alquiler. El trauma hipotecario que dejó la crisis sigue aún muy presente en las familias, que prefieren optar por fórmulas que no aten ni conlleven grandes riesgos.

El **built-to-rent**, como se conoce al fenómeno de las promotoras que construyen directamente para alquilar, ha visto incrementadas sus inversiones en España casi un 10% en el año 2019. Algunas firmas importantes como Metrovacesa, ASG, Aedas o Vía Célere ya han empezado a apostar fuerte por esta fórmula sacando al mercado lotes residenciales en ciudades como Madrid y Sevilla. El nuevo año servirá para que otras de gran calado se sumen a las anteriores y focalicen buena parte de sus inversiones en torno a esta tendencia.

INVERSIONES EN EL EXTRANJERO

Pero no todo es bonito en relación al alquiler. La coyuntura política genera a la vez ciertas **inseguridades en los inversores**. En las últimas semanas se ha hablado de una eventual ley impulsada por el nuevo gobierno que sirva para regular el mercado de los alquileres, estableciendo techos en su precio por metro cuadrado. Una situación que está llevando a muchos a dirigir su mirada fuera de nuestras fronteras de cara a invertir pensando en altas rentabilidades.

Países hasta hace poco desdeñados como Rumanía, Bulgaria o Cabo Verde se están convirtiendo en polos de atracción para empresas e incluso particulares que ven en su **potencial de crecimiento un aval de rentabilidad**. Se presentan como nuevos paraísos para la inversión en virtud de su imparable desarrollo, ofreciendo réditos altos en poco tiempo. En España existe desde siempre cierto miedo a apostar por lo desconocido, pero el contexto de 2020 impulsará la búsqueda de nuevas oportunidades.

LA TECNOLOGÍA SE INSTALA EN CASA

El recién comenzado ejercicio 2020 será un año clave en el **desarrollo tecnológico** orientado al hogar. Los avances en domótica y sistemas inteligentes representan una apuesta cada vez más real para las grandes firmas del sector, inmersas en una carrera por incorporar los logros mostrados en ferias y congresos.

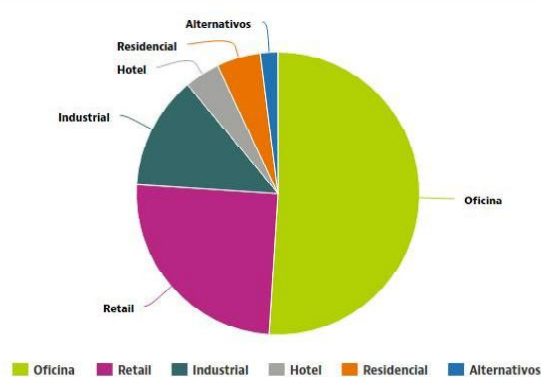
Un ejemplo de ello son los **lockers inteligentes**, en pleno apogeo dentro de las grandes urbes. En un mundo en el que cada vez se compra más por internet y en el que una de cada cuatro entregas a domicilio fallan por la ausencia de personal en casa, este novedoso sistema asoma como solución de modernidad. Se trata de taquillas que se instalan en portales o zonas exteriores de los edificios a las que los propietarios pueden acceder con un simple código y una app. La empresa Deliberty Prime, por ejemplo, ya anunció un plan para extenderlas por Barcelona desde comienzos de año.

La inversión en oficinas cierra el año 2019 en máximos históricos



El ritmo de **inversión inmobiliaria en España** cerró el año 2019 a **niveles elevados** similares al año 2018 y concretamente en uno de los subsectores, la **compra de edificios de oficinas**, las transacciones se han disparado a su máximo histórico.

ideaheta
Inversión inmobiliaria en España por tipo de activo
Porcentajes sobre el total

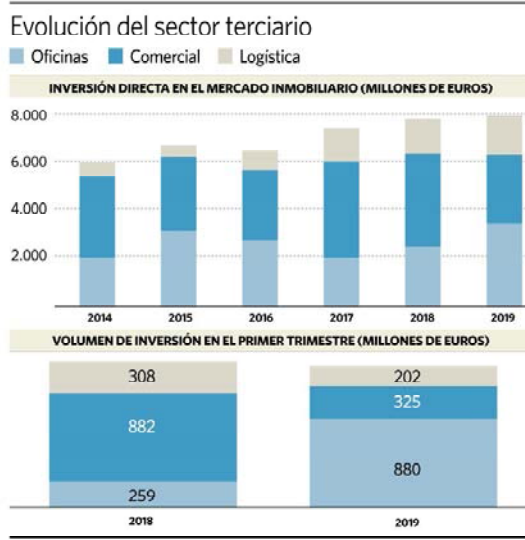


Los profesionales del sector informan que el año concluyó con una inversión de 10.000 millones de euros en compras de oficinas, retail, industrial y hotelero. Eso supone únicamente una caída del 1% respecto a 2018 y se situaría como el segundo mayor ejercicio desde 2007. “Ha sido un año bueno a pesar de las incertidumbres como las elecciones, la guerra comercial o el Brexit”, apuntan los expertos en el sector. Este directivo apuntó

que son los bajos tipos de interés los que siguen provocando que los inversores busquen rentabilidad en la compra de activos.

Los informes apuntan a que la inversión alcanzó durante 2019 los 10.418 millones incluyendo oficinas, retail, logística y hoteles. Por segmentos, los datos “señalan al mercado de oficinas como el que mayor volumen de inversión recibió en 2019, alcanzando cerca de 4.500 millones que, de confirmarse, marcaría un máximo histórico en España”, se señala en los informes, Madrid y Barcelona cerraron el ejercicio con un volumen total cercano a los 3.700 millones de euros, un 75% por encima de los 2.500 millones de 2018.

Para CBRE la inversión a final de año alcanzó los 12.000 millones en el sector terciario (oficinas, retail, logística, viviendas en alquiler y otros activos alternativos). Se mantiene en sintonía a los 12.391 millones del año 2018 y, por tanto, a niveles récord. Sin embargo, si se consideran las operaciones corporativas, el capital destinado a adquisiciones se reduce un 45% debido a que 2018 fue un año extraordinario en este tipo de transacciones de empresas.



PREVISIONES EN VIVIENDA PARA 2020

El recién finalizado ejercicio 2019 ha marcado una inflexión en el mercado de la vivienda en España.

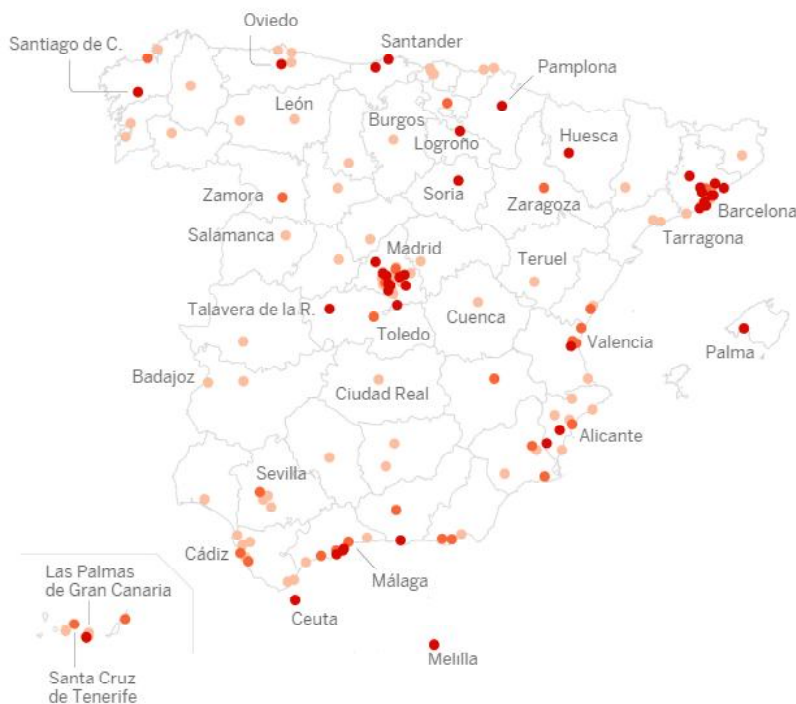
El mercado de la vivienda durante este recién iniciado ejercicio 2020, tiene que ser capaz de atraer al comprador joven que busca su primera vivienda.

Previsión de aumento del precio de la vivienda

Estimación de subida del precio de la vivienda en poblaciones de más de 50.000 habitantes en 2020.

Previsión de aumento

● Más del 5% ● Del 2% al 5% ● Menos del 2%



En opinión de los expertos, el mercado inmobiliario español se dirige “hacia una situación de estabilidad con crecimientos más moderados en los precios y unos ritmos de venta algo más lógicos”.

“Ninguno de los estudios realizados predice una crisis del sector, sin embargo, sí que se aprecia un crecimiento menos acelerado”.

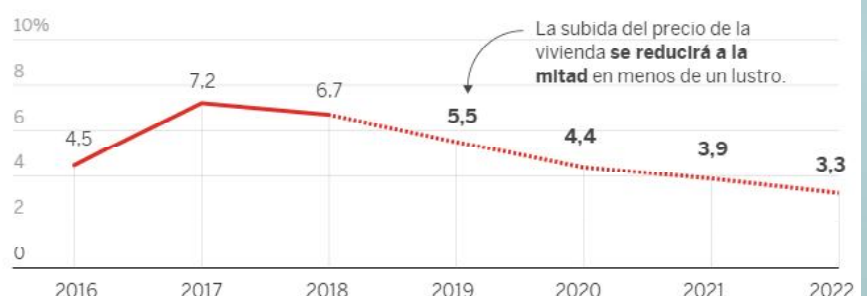
Por ello, se habla de una “evolución plana” del sector en línea con el crecimiento económico de España y con las previsiones salariales y laborales.

“En líneas generales, nos encontramos con un sector fuerte, sólido y con demanda suficiente”.

“De media, en compraventa en España el crecimiento de precios será de entre un 3,5% y un 5%”, esta cuestión “dependerá mucho de las áreas geográficas”.

Señalar que los precios de la vivienda “mantendrán la línea ascendente de los últimos meses, aunque de forma más moderada”.

Evolución interanual del precio de la vivienda en España



La subida del precio de la vivienda se reducirá a la mitad en menos de un lustro.

LA COMPRA ES MÁS RENTABLE QUE EL ALQUILER

El ingreso mensual medio de una familia en Madrid es de **3.568 euros**. Calculando que debe dedicar a su vivienda un máximo del **33%**, cuenta con **1.177 euros**.

Con esa cantidad puede acceder a una vivienda de:

alquiler de 75 m²

compra de 110 m²

	Ingreso medio	m ² alquiler	m ² compra
Madrid	3.568	75	110
Pamplona	3.431	130	160
Barcelona	3.377	65	95
Bilbao	3.168	90	120
Toledo	3.156	160	270
Palma	2.984	85	115
Zaragoza	2.905	125	195
Oviedo	2.875	135	220
Santander	2.864	120	165
A Coruña	2.859	125	165
Valladolid	2.800	135	215
Valencia	2.776	110	175
Murcia	2.683	145	250
Sevilla	2.671	90	145
Mérida	2.359	175	345

Si se quisiera llegar a una vivienda ideal de **90 m²**, el porcentaje sobre el ingreso mensual sería:

alquiler: 40%

compra: 27%

	Ingreso medio	% alquiler	% compra
Madrid	3.568	40%	27%
Pamplona	3.431	22%	18%
Barcelona	3.377	44%	31%
Bilbao	3.168	33%	24%
Toledo	3.156	18%	11%
Palma	2.984	34%	25%
Zaragoza	2.905	23%	15%
Oviedo	2.875	21%	13%
Santander	2.864	24%	17%
A Coruña	2.859	23%	17%
Valladolid	2.800	21%	14%
Valencia	2.776	26%	16%
Murcia	2.683	20%	11%
Sevilla	2.671	32%	19%
Mérida	2.359	16%	8%

El alquiler de casas también jugará un papel importante en el año 2020 y los precios del alquiler continuarán subiendo.

Que el colectivo de los más jóvenes pueda emanciparse y acceder a su primera vivienda es el punto débil de esta industria inmobiliaria, que busca con celeridad la fórmula para recuperar a este colectivo asfixiado por los bajos salarios y la imposibilidad de ahorrar.

El mayor problema de este colectivo es que muchos jóvenes tienen capacidad de pago, pero no disponen de ahorros para hacer frente al 20% inicial que exige la compra.

Respecto al alquiler, las compañías están impulsando proyectos llave en mano que se destinarán al arrendamiento. “Sea en una u otra modalidad, se espera que 2020 sea el año de la vuelta de los jóvenes al mercado. Algunos alquilarán y otros comprarán una primera vivienda en las zonas emergentes en el segundo anillo de las principales áreas metropolitanas, que serán más accesibles”.

“Se están poniendo en marcha planes de colaboración público-privada” y que esta será una vía para resolver parte del problema”.

“Tenemos 10 veces menos vivienda social que algunos países europeos; hay que diseñar una política de vivienda protegida en alquiler activa y realista, un entorno jurídico estable, y tener claro que el ahorro institucional es el único que puede financiar este desajuste”.



MERCADO HIPOTECARIO PARA EL AÑO 2020

El número de hipotecas constituidas sobre viviendas inscritas en los registros de la propiedad se situó el octubre de 2019 en 29.691. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), se trata de un -2,1% menos que la cifra experimentada en el mismo mes del ejercicio 2018 y se configura como la más baja en un mes de octubre desde el año 2017. También representa el encadenamiento de tres meses consecutivos de retrocesos. Ante este panorama, la pregunta que surge es si va a continuar este comportamiento de las hipotecas en el año 2020 o si, por el contrario, las previsiones del mercado hipotecario español darán un giro durante los próximos doce meses.



El mercado hipotecario guarda una correlación muy directa con la expectativa social respecto de la economía. Siendo esta incierta, explican desde la Asociación Hipotecaria Española (AHE), "no cabe esperar cambios bruscos" en el devenir de esta actividad económica en los próximos meses. De hecho, desde esta organización prevén que, con toda posibilidad, el mercado se comportará "de manera similar" a como lo ha hecho en el ejercicio 2019.

Las previsiones del mercado hipotecario insisten en que la financiación para la compra de vivienda no experimentará cambios bruscos. Su evolución será similar a la del año 2019: incierta

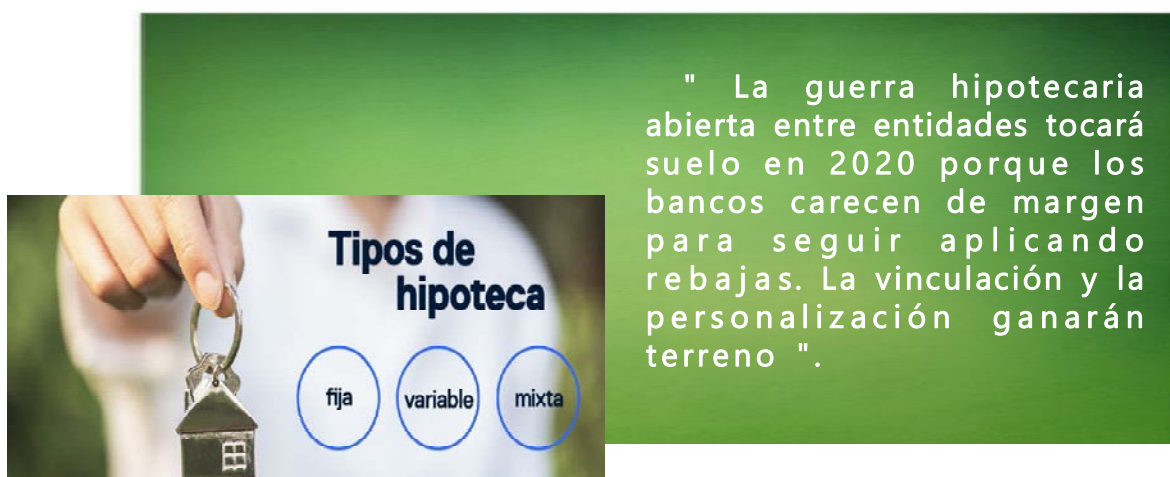
En esta línea, desde la Fundación de Cajas de Ahorro (Funcas) creen que este año la demanda de hipotecas subirá, "aunque a un ritmo más moderado que en años anteriores, debido a la pérdida de ritmo de la economía", subrayando que la situación financiera de las familias "mejorará levemente, gracias al incremento de su renta disponible". "Esta es muy sensible a la evolución del empleo, que mantiene su senda ascendente, algo que no había ocurrido en anteriores periodos de desaceleración en nuestro país".

Los expertos descartan una nueva burbuja en las hipotecas en 2020 porque los indicadores más relevantes son moderados: precios, tasa de endeudamiento y esfuerzo financiero.



Los expertos descartan que en 2020 vaya a producirse una nueva burbuja en el mercado hipotecario. Ello se debe, destacan, al carácter "moderado" que registran en España algunos indicadores, como los niveles de precios, la tasa de endeudamiento y el esfuerzo financiero que deben realizar las familias para acceder a una vivienda en propiedad. En concreto, los expertos adelantan que los datos oficiales sitúan el índice de precios "casi un 20% por debajo del máximo precrisis", mientras que el valor medio de tasación "muestra un diferencial del 33%".

Asimismo, el esfuerzo realizado por los hogares para devolver las hipotecas y pagar los intereses alcanza el entorno del 33% de la renta disponible, "un valor próximo a la media de la serie histórica y muy inferior al nivel de 2008". Además, las tensiones de precios que han tenido lugar en el mercado de la vivienda en 2019 "se han concentrado en algunos de los principales núcleos urbanos y turísticos", en contraste con lo sucedido durante el periodo de gestación de la burbuja, cuando las alzas de precios se extendieron por toda la geografía nacional.



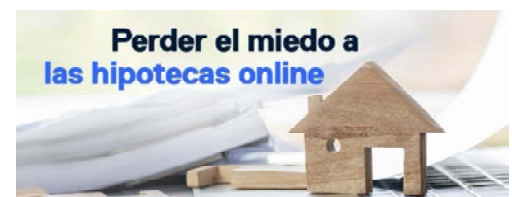
La situación de los tipos de interés y la permanencia del Euríbor en terreno negativo hará poco probable, a juicio de los expertos, que las entidades financieras sigan abaratando sus hipotecas, tanto variables como a tipo fijo, durante este año. Al respecto, los expertos señalan que esta estrategia comercial, "tocará suelo", ya que los bancos carecen de margen para seguir haciendo rebajas. De hecho, señalan que las entidades optarán por llevar a cabo otras estrategias para captar clientes, y que las mismas estarán centradas en la vinculación y la personalización de la oferta.

Aseguran que "cada vez es más habitual" ver cómo una misma oferta se desglosa en varias versiones "en función del porcentaje sobre el valor de tasación que se solicite o de los ingresos que tenga el cliente.

Una opción, que por un lado sirve "para minimizar y compensar los riesgos" y, por otro, "para tratar de rascar con tipos o diferenciales más elevados allá donde se pueda".

" El 2020 será el año de las hipotecas online, que seguirán siendo las que ofrezcan los préstamos con las mejores condiciones. Los bancos virtuales deberán ganarse la confianza del consumidor ".

En el lado opuesto de la balanza se situarán las hipotecas online, ya que por unanimidad los expertos consultados creen "más que probable" que durante los próximos doce meses su cuota de mercado avance. En este sentido, señalan que las entidades virtuales seguirán "siendo agresivas", tanto a la hora de publicitar sus ofertas como en el momento de mejorar sus condiciones".



No obstante, recalcan los expertos, para materializar este objetivo es necesario que dichas entidades "sean capaces de llegar a sus clientes potenciales", tanto jóvenes como consumidores de mediana edad. Y es que, la mayoría de los españoles aún no se fía de este tipo de productos "y todavía prefiere solicitarlos a través de una oficina". "Los bancos virtuales tendrán que esperar a que la situación se revierta para competir de tú a tú con las entidades convencionales".

La incertidumbre rodea el devenir de las hipotecas verdes, destinadas a las viviendas más sostenibles. Su oferta sigue siendo escasa y la apuesta de los bancos es más intencional que real.



El buen impacto reputacional que presentan las hipotecas verdes es un motivo más que suficiente, en opinión de los expertos, para que los bancos se lancen a comercializar "abiertamente" las hipotecas verdes durante el ejercicio 2020. Sin embargo, por el momento, la voluntad de conceder hipotecas específicas para adquirir viviendas sostenibles "es más una intención que una realidad".

Hasta la fecha, la oferta existente en torno a esta tipología de producto "es escasa, poco potenciada a nivel comercial y con pocas ventajas extra respecto a los productos tradicionales". De ahí que declare que, para lograr el despegue de las hipotecas verdes, la oferta de las mismas debería ser "considerablemente mejor que la del resto de hipotecas".

Formación Continuada



La deducción vivienda habitual 2020 (deducciones renta 2019), aunque suprimida en 2013, se sigue aplicando, en régimen transitorio, para aquellos contribuyentes que compraron, rehabilitaron, ampliaron y realizaron obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual antes de enero de 2013. Sin embargo no existen muchas modificaciones, con respecto al 2019.

Si se realizó alguna de las citadas operaciones antes de enero de 2013, todavía se puede incluir en ella la deducción vivienda habitual 2020. Aunque no para todos los casos y dependiendo de algunos factores como vamos a ver a continuación. Se explica con detalle como se puede deducir la vivienda habitual, compra o alquiler, en la Renta 2020 (IRPF 2019).

1.-Deducción vivienda habitual 2020

La deducción vivienda habitual 2020 es la deducción que practicamos por la compra de un inmueble. La desgravación de la vivienda corresponde también a las declaraciones para pisos o casas que sean de alquiler. Tanto del inquilino como el arrendador, por rehabilitación y por el dinero depositado en las cuentas vivienda. Además se deben cumplir otros requisitos, que a continuación se resumen.

1.1.-Requisitos para deducción vivienda habitual 2020:

- Constituya la residencia durante un plazo continuado de como mínimos tres años desde su compra.
- La vivienda se habite antes de 12 meses desde la fecha de adquisición o desde el fin de su construcción.
- Una vez habitada, se haga con carácter permanente y durante al menos tres años, salvo causas justificadas.
- Para el alquiler: Solo se pueden desgravar viviendas alquiladas con fecha anterior al 1 de Enero de 2016.

1.2.-Deducción vivienda habitual 2020: Otras deducciones aplicables.

Si cumplimos los requisitos podremos desgravar la vivienda además en los siguientes casos:

- Adquisición y rehabilitación de una nueva vivienda habitual -sólo si la compra es anterior al 1 de enero de 2013.
- Construcción directa de la vivienda, siempre que no dure más de 4 años.
- Obras de rehabilitación, determinadas por cada ayuntamiento
- Dinero depositado en una cuenta ahorro vivienda
- Adecuación de la vivienda por motivos de minusvalía

Si cumplimos estos requisitos, podrá en la correspondiente declaración de la renta, deducir la vivienda habitual. Dicha deducción se aplica tanto al pago de la vivienda como a los intereses derivados de este pago. Por lo que la desgravación será efectiva mientras estemos pagando una hipoteca.



2.-Deducción vivienda habitual 2020 aplicables para la Declaración.

Debido a los distintos cambios que se han aplicado durante los últimos años. ¿Qué sucede con las viviendas que se compraron entre los años 2011 y 2013, y posteriores ?. Después de todo, fueron esos años cuando la ley se modificó.

2.1.-Viviendas compradas antes de 2011.

Con la nueva ley de economía sostenible, el Gobierno introdujo modificaciones en la deducción por vivienda habitual. Evidentemente, con el objetivo de impulsar la compra de viviendas. Por este motivo, todas aquellas personas que compraron una vivienda hasta finales del año 2010, pueden beneficiarse de la anterior deducción. Pero desaparece para aquellas personas que compraron vivienda a partir de enero del año 2011.

Esta reforma contempla que, la deducción por vivienda habitual sea en función de la renta de cada contribuyente. Desaparece para las rentas superiores a 24.107 euros y se mantiene íntegra para las rentas inferiores a 17.700 euros, entonces se dan varios supuestos:

– Aquellos que compraron su vivienda habitual antes de enero del 2011. Tendrán derecho a una deducción por un máximo del 15% sobre 9.015 euros. Pero en esa cantidad estarán incluidos los intereses y la amortización.

– Aquellos que adquirieron su vivienda habitual después de enero del año 2011, variará según la base imponible de la declaración de la renta. Por tanto, pueden darse tres casos:

. Si dicha base imponible es igual o inferior a 17.707,20€ anuales, la base máxima de deducción será 9.040€ anuales.

. Cuando la base imponible se encuentra entre 17.707,20€ y 24.107,20€ anuales. La base máxima de la deducción será de 9.040€, menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20€ anuales.

. Si la base imponible es superiores a 24.107,20€ anuales, no podrá aplicar la deducción por vivienda habitual.

2.2.-Viviendas compradas antes de 2013.

En 2013, IRPF 2012, el gobierno, anuncio que eliminaba el límite de 24.000 euros para poder deducir la casa.

Por tanto, las personas con derecho a desgravar la compra de vivienda, lo hará en función del salario y sin limites.

Así quedarían los porcentajes a deducir:

Un 15% sobre las cantidades aportadas con un límite máximo de 9.040 euros. Por consiguiente, una deducción máxima de 1.356 euros.

Además se tiene que incluir el capital amortizado, los intereses satisfechos y los gastos derivados de la financiación. Por ejemplo al seguro de vida ligado a la hipoteca que el banco suele hacernos contratar.

2.3.-Viviendas compradas después de enero 2013.

En Enero de 2013, la Ley de Presupuestos Generales del Estado, elimina la posibilidad de desgravar o deducir la compra de vivienda habitual. Por tanto, en adquisiciones posteriores al 1 de enero de 2013, los que compraron casa en ese año o después, ya no podrán disfrutar de esta ventaja fiscal.

Como resultado, muchos contribuyentes pierden el poder declarar una cifra de hasta 1.350 euros en ventajas fiscales cada año. Aunque dentro de la norma podemos encontrar una excepción. Así que, si la compra de la vivienda se cerró en 2012, podrá desgravarse. Aunque los papeles se firmaran en 2013.

Además, cada comunidad autónoma, modulara al alza o baja, el porcentaje de deducción vivienda habitual que aplicara a sus contribuyentes. Deducciones autonómicas.

También, queda exenta de tributación, la cantidad invertida en la compra de nueva vivienda habitual. Siempre que proceda de la venta de otra vivienda. Siempre y cuando no transcurran más de dos años entre la venta del primer inmueble y la compra del segundo.

3.-Deducción vivienda habitual 2020: segunda vivienda.

¿Qué sucede si se tiene o se ha comprado una segunda vivienda?.

Si se ha comprado para que se convierta en la vivienda habitual, la deducción funciona de forma diferente. Así que, no se podrá aplicar las deducciones, hasta que la inversión no supere las cantidades invertidas en la anterior vivienda. No podemos deducir la segunda vivienda que sea por ejemplo una casa de vacaciones.

Además, las casas o viviendas compradas después enero del año 2013 no pueden acogerse a esta deducción. Como resultado de aplicar la norma general que se ha explicado.



4.-Deducción vivienda habitual 2020: alquiler.

En el caso de las viviendas de alquiler, los arrendados no pueden desgravar. Aunque sí puede hacerlo el arrendador, o quien alquila la casa.

4.1 Deducciones alquiler arrendador

Como Arrendador los gastos que se pueden deducir del rendimiento neto, son:

- Intereses y gastos de financiación de los capitales invertidos en la adquisición o mejora de la vivienda.
- Intereses y gastos de financiación de los enseres cedidos con la vivienda (como por ejemplo el mobiliario).
- Gastos de servicios y suministros (siempre y cuando los haya pagado el casero)
- Impuestos y tasas estatales que repercutan sobre la vivienda, siempre que los pague el arrendador
- Gastos para formalizar el alquiler (Agente inmobiliario, gestoría...)
- La amortización del inmueble y los bienes que contenga. Esta será del 3% del valor de construcción por el desgaste del mismo.
- Gastos de la defensa de carácter jurídico de la vivienda y su rendimiento.
- Gastos de conservación y reparación (no las mejoras)
- Primas de contratos de seguro de la vivienda.
- Gastos de administración, vigilancia, portería y otros servicios relacionados con la finca.
- El límite máximo no podrá ser superior al importe del Rendimiento íntegro, sin embargo el exceso podrá compensarse en los cuatro años siguientes con el mismo límite.

Recordar que también existen excepciones para desgravar el alquiler:

Los caseros pueden aplicar una reducción de carácter general del 60% sobre la renta obtenida por el alquiler. Esta reducción puede alcanzar el 100% si se alquila a personas de entre 18 y 30 años con unos rendimientos netos del trabajo superiores a 7.236,60 euros, importe del indicador público de renta de efectos múltiple (IPREM).

Eso sí, también hay cambios con respecto a la normativa conocida hasta hace poco. Debido a que, tras la reforma fiscal, a partir de enero de 2015 solo podrá realizarse el 50% de desgravación. Independientemente de la edad del arrendatario.

4.2 Deducciones alquiler arrendatario.

Si el contrato de arrendamiento es anterior a 1 de enero de 2015, si se tiene derecho a la deducción del alquiler de vivienda habitual, siempre y cuando se mantenga en vigor el contrato de arrendamiento.

Las deducciones a las que se tiene derecho son: el 10,05% de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler, y no superar la base imponible de 24.107,20€.

Nota: La base imponible deberá ser inferior a 24.107,20€ tanto en tributación individual como en tributación conjunta.

Para los futuros nuevos inquilinos, la deducción por alquiler de vivienda ya no está equiparada con la de compra. Aunque, el arrendatario puede deducirse un 10,05% con un máximo de 9.040 euros para rentas hasta 17.707,20 euros anuales. Por desgracia, a partir de ese tope el porcentaje de deducción decrece. Así sigue para los contratos firmados y por firmar antes del uno de enero. Por el contrario, si su contrato se firmó después del 1 de enero de 2016, no se podrán desgravar.

5.- Preguntas frecuentes

En este apartado vamos a resumir algunas de las consultas más comunes, realizadas en materia de deducción de vivienda.

5.1 Deducción vivienda divorcios

En caso de divorcio o separación judicial y nulidad matrimonial, ambos cónyuges podrán seguir practicando la deducción por vivienda habitual, siempre y cuando los hijos residan en ella junto con uno de los progenitores.

También podrá practicarse la deducción por las cantidades satisfechas, para la adquisición de la vivienda que constituya su vivienda habitual, en este caso la base de deducción será conjunta para las dos viviendas.

5.2 Dedución vivienda alquilada «amortización»

Sobre los importes cobrados en la renta, los arrendadores pueden practicar la deducción por amortización. Aplicando el 3% sobre el mayor de los siguientes valores:

- El coste de adquisición (sin incluir el valor del suelo).

Compramos por 90.000€ y el valor del suelo es de 24.000€, deduciremos el 3% sobre la diferencia de 66.000€, como resultado 1.980€ que restaremos al rendimiento neto del arrendamiento.



- El valor catastral (sin incluir el valor del suelo).

Valor catastral de 60.000€ y el valor del suelo es de 12.000€, deduciremos el 3% sobre la diferencia de 48.000€, como resultado 1.440€ que restaremos al rendimiento neto del arrendamiento.

El valor del suelo lo podremos encontrar en el recibo del IBI (impuesto de bienes inmuebles) o como la conocemos comúnmente contribución.

También podrán practicar una deducción del 3% sobre los muebles o enseres que hayamos adquirido para el inmueble arrendado, siempre con facturas.

Las deducciones practicadas no podrán ser superiores al importe del Rendimiento íntegro, sin embargo el exceso podrá compensarse en los cuatro años siguientes con el mismo límite.

5.3 Exención por reinversión

Disponemos de un plazo de 2 años desde la venta o bien la adquisición de la nueva vivienda, la que se produzca antes, para poder acogeros a la exención por reinversión. Ese plazo es tanto para la vivienda que se compra, como para la que se vende. Si se ha comprado primero, la venta no puede producirse en un plazo superior a los 2 años. Trasladando entonces el domicilio habitual a la nueva vivienda.

Recordar también que, se debe mantener la nueva propiedad al menos 3 años, para no perder la condición de vivienda habitual, de lo contrario, se debería realizar un declaración complementaria, imputando la ganancia no declarada con los intereses de demora.

5.4 Por que nos devuelve hacienda

Hacienda siempre nos «devuelve» algo de lo pagado a través de retenciones, ingresos a cuenta y pagos fraccionados. Dependerá de la diferencia entre las deducciones que puedas practicar y los pagos a cuenta del IRPF.

Hay muchos casos en los que por la situación laboral, bajos ingresos, cobro de prestaciones, etc... no nos practican retenciones o estas son muy bajas. Como consecuencia hacienda no puede «devolvernos».

5.5 Deducción por amortización de hipoteca después de vender

El caso sería este:

«Vendo mi casa amortizando la hipoteca pendiente. Puedo desgravarme en la declaración lo correspondiente a dicha amortización»

Aunque hacienda no especifica nada concretamente, lo que importa es el momento en el que se produce el cambio de la propiedad. Es en ese instante en que la vivienda deja de considerarse vivienda habitual y por lo tanto a partir del cual ya no podremos desgravar por ese concepto.

Si se pago la hipoteca antes de que se cerrase la compra venta, se puede incluirla en renta, por ejemplo si se usaron las arras o señal para amortizar, en caso contrario habría que limitarse a lo amortizado en cuotas hasta la venta. Técnicamente ya no es su vivienda habitual el día de la venta.

5.6 Duplicidad de domicilio: Y si no estoy empadronado en mi vivienda habitual.

Hay infinidad de motivos para empadronarse en otro domicilio aunque residamos en la vivienda habitual con nuestra familia. Por motivos laborales, necesidades familiares, médicos, colegios, etc...

La determinación del lugar de residencia es una cuestión de hecho y no de derecho. Las exigencias de continuidad y permanencia otorgan el carácter habitual al domicilio donde se resida por más tiempo a lo largo de cada período impositivo.

El empadronamiento municipal se usa para valorar cual es el lugar de residencia habitual, aunque no es único ni el determinante. Concluyendo, el hecho de que un contribuyente se empadrene en municipio diferente a donde radica su residencia habitual no le priva, por sí solo, del derecho a practicar la deducción por adquisición de vivienda habitual.

Este es el texto de la Agencia Tributaria para la duplicidad de domicilio.

«En general se considera vivienda habitual la edificación que constituya la residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años. Esta residencia continuada supone una utilización efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, circunstancias que no se ven alteradas por las ausencias temporales. No obstante, en aquellos casos en los que hay duplicidad de domicilios y pudiera haber dudas de cual constituye la residencia habitual, las exigencias de continuidad y permanencia otorgarían el carácter habitual a aquel domicilio donde se residiera por más tiempo a lo largo de cada período impositivo puesto que un mismo contribuyente no puede tener más de una vivienda habitual.»



5.7 Deducciones por rehabilitación

Son autonómicas, con lo que depende de su lugar de residencia.



DEDUCCIONES POR VIVIENDA HABITUAL

5.8 ¿Es obligado el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) del alquiler?

El ITP de los alquileres es obligatorio en todo el país, además, no liquidar este impuesto puede derivar en sanciones para los inquilinos y subsidiariamente para los arrendadores.

El impuesto existe desde 1993, aunque las administraciones se relajaron mucho con él y no se aplicaba. Desde la llegada de la crisis y el auge del alquiler en el país, han «reactivado» su cobro.

En algunas comunidades se ha llegado a reclamar, incluso, de manera retroactiva.

Se puede liquidar el tributo con el modelo 600 de la Agencia Tributaria (AEAT), por vía telemática o presencial.

Como **Inquilino** tienes que pagar el **ITP** de tu alquiler

(Impuesto de Transmisiones Patrimoniales)



CUESTIONARIO FORMATIVO



A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «[Área de Formación Continuada](#)». La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.

1.- La deducción en vivienda habitual es la que se practica por la compra de un inmueble, entre los requisitos que se exigen cabe señalar:

- a) Que la amortización del inmueble sea del 3% del valor de la construcción.
- b) Que la vivienda sea residencia habitual durante un plazo continuado de al menos 1 año desde su compra.
- c) Que la vivienda se habite antes de 12 meses desde la fecha de adquisición o desde el fin de su construcción.

2.- La nueva Ley de economía sostenible introdujo modificaciones en la deducción por vivienda habitual, con el objetivo de impulsar la compra de viviendas. Las compras de vivienda habitual realizadas antes de enero del año 2011, tendrán derecho a:

- a) una deducción por una máximo del 15% sobre 9.015 euros, incluidos los intereses y la amortización.
- b) estar exentas de tributación si han transcurrido más de dos años entre la venta del primer inmueble y la compra del segundo.
- c) los gastos e intereses de financiación de los capitales invertidos en la adquisición o mejora de la vivienda.

3.- En el caso de las viviendas de alquiler, los arrendados no pueden desgravar, pero si puede hacerlo el arrendador. Entre los gastos que éste puede deducir del rendimiento neto están:

- a) Impuestos y tasas estatales que repercuten sobre la vivienda, siempre que los pague el arrendador.
- b) Los pagos a cuenta de IRPF.
- c) Los gastos de notario, registro, gestoría, el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y el IVA o el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

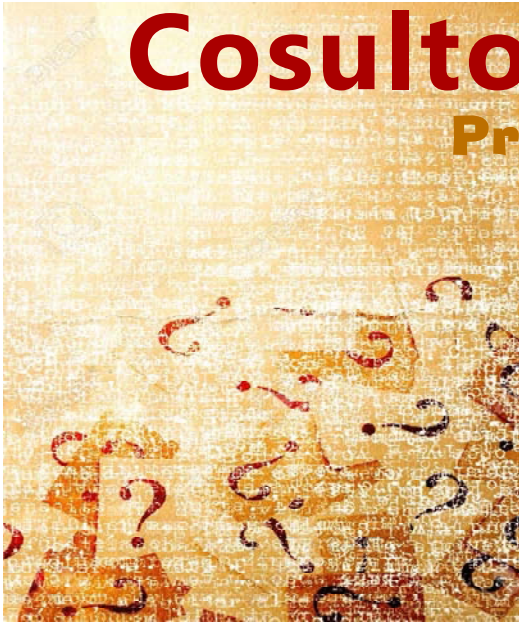
4.- Las deducciones por rehabilitación de vivienda habitual son:

- a) calificadas o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas, en los términos previstos reglamentariamente.
- b) de carácter autonómico, dependiendo del lugar de residencia.
- c) de carácter estatal y dependen del tipo de inmueble.

Cosultorio Formativo

Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.



Pregunta

De todos los gastos que se tienen en una comunidad de propietarios, ¿cuáles están obligados a pagar los bajos y cuáles no?.

Respuesta

Una comunidad de propietarios, estaría sometida a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

Es en ella donde encontramos la respuesta a la cuestión formulada. En primer lugar, se ha de tener en cuenta que de acuerdo con la mencionada ley, se consideran propietarios tanto los que lo sean de pisos, independientemente de si se trata de bajos, como de los que lo sean de locales.

Dicho esto, en el artículo noveno de la misma, se determinan las obligaciones a las que queda sujeto cada propietario, enumerando entre ellas la de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Así mismo, en el apartado f) del mencionado precepto, también se establece la obligación de los propietarios de contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, así como las obras de accesibilidad.

Por último, el artículo, en su apartado segundo, aclara qué debe considerarse como gastos generales, exponiendo que serán aquellos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes.

En este sentido y a modo de ejemplo, el Tribunal Supremo ha determinado que independientemente de que existan cláusulas estatutarias que exoneren del abono de ciertos gastos ordinarios o extraordinarios, el propietario del local que no utiliza los ascensores viene obligado a soportar, ello no obstante, los gastos de instalación o sustitución de los mismos, ya que estos afectan al conjunto del edificio y producen un incremento de valor que beneficia a todos los copropietarios (SSTS de 13 de noviembre de 2012, 19 de septiembre de 2014, entre otras).

Ahora bien, debe tener en cuenta que, de acuerdo con la jurisprudencia, debe atenderse a lo dispuesto en los estatutos, puesto que en los mismos puede establecerse la exoneración a los bajos del pago de determinados gastos.

Para concluir, como regla general, los propietarios de bajos se encuentran obligados a satisfacer tanto los gastos ordinarios como extraordinarios al igual que el resto de propietarios.

Pregunta

Si reformo una casa, ¿puedo incluir este gasto en la declaración de la renta?

Poseo una segunda vivienda comprada como inversión hace cinco años que se encuentra en lamentables condiciones de habitabilidad (restos de humedad en las paredes, muebles de cocina inutilizables, desconchones en escayola de paredes y techos, etc.). Tengo intención de reformarla y venderla. A la hora de calcular plusvalía/minusvalía generada por su venta en la declaración del IRPF, ¿puedo incluir el coste de dicha reforma como gasto?

Respuesta

Para poder responder a esta pregunta, es importante poner de manifiesto que hay gastos que se pueden tener en consideración para determinar el valor de adquisición del inmueble, de forma que elevarán el precio y, por tanto, minorarán la plusvalía.

De acuerdo con la declaración de la Dirección General de Tributos de febrero de 2019, se considera que, con carácter general, los gastos de reparación y conservación realizados en la vivienda de que se trate no se pueden sumar al valor de adquisición, pero, en cambio, las ampliaciones o mejoras practicadas en la misma sí.

Es importante diferenciar entre las adquisiciones a título lucrativo u oneroso. En el caso que se nos plantea, estamos

ante una adquisición a título oneroso, por lo que formará parte del valor de adquisición, además del valor real, el relativo a inversiones y mejoras realizadas en la vivienda, y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluyendo los intereses satisfechos por el adquirente.

En lo que aquí nos interesa, las obras de reforma incluyen en el valor de adquisición las mejoras efectuadas en la vivienda, pero ¿qué debe entenderse por tales?. De acuerdo con la resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se define 'mejora' como el conjunto de actividades mediante las que se produce una alteración del inmovilizado, aumentando su anterior eficiencia productiva.

Por otro lado, se define en la misma 'ampliación' como un proceso mediante el que se incorporan nuevos elementos a un inmovilizado, obteniéndose como consecuencia una mayor capacidad productiva.

A la vista de las anteriores definiciones expuestas, se considera que constituyen reparaciones y conservaciones las destinadas a mantener la vida útil del inmueble y su capacidad productiva o de uso, mientras que se entenderán como ampliaciones o mejoras aquellas que producen un aumento de la capacidad o habitabilidad del inmueble o un alargamiento de su vida útil.

De acuerdo con lo expuesto hasta el momento, entendemos que las obras que pretende realizar en la vivienda pueden ser consideradas 'mejoras,' por lo que el importe invertido en ello podrá sumarse al valor de adquisición, por lo que minorarán la denominada plusvalía que pudiese ocasionarse con motivo de la venta de la misma a la hora de su declaración en el correspondiente ejercicio del IRPF.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

- 1.- c
- 2.- a
- 3.- a
- 4.- b



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-adpi.com

