



El Gobierno estudia penalizar en el IRPF a los caseros que suban el alquiler

Los ministerios de Vivienda y Hacienda negocian cómo combinar beneficios y desincentivos fiscales para promover una contención de los precios

PABLO SEMPERE
Madrid

El Gobierno estudia dar un importante giro a su política fiscal en materia de vivienda y pasar del premio a una mezcla de recompensa y castigo. Tras varios años apostando únicamente por rebajas en el IRPF de los caseros para así incentivar comportamientos como el abaratamiento de los alquileres, el Ejecutivo sopesa ahora utilizar el impuesto sobre la renta también como herramienta de penalización para quienes suban los precios. Una combinación de palo o zanahoria en un mercado caracterizado por unas rentas de arrendamiento que están en niveles récord y por una demanda residencial cada vez más desbordada.

La idea se encuentra todavía en fase inicial y de debate técnico interno, pero algo ha cambiado en La Moncloa para que, por primera vez, se ponga sobre la mesa la posibilidad de usar el IRPF para desincentivar ciertas conductas que, en un contexto de mercado tensionado, se consideran perjudiciales. Según avanzan fuentes conocedoras de la iniciativa, y confirman a este periódico en los ministerios de Vivienda y de Hacienda, el plan del Gobierno pasa por modular a la baja la reducción general del 50% que actualmente pueden aplicarse en el IRPF todos los arrendadores con personalidad física.

En España son algo más de dos millones de personas, según los últimos datos de la Agencia Tributaria. La penalización solo se aplicaría en el caso de subidas al finalizar el contrato, no en el incremento anual (normalmente del IPC) permitido por la ley.

Ese descuento del 50%, que hoy en día permite a los caseros tributar solo por la mitad del rendimiento neto que obtienen —ingresos del alquiler menos gastos deducibles como la comunidad de vecinos o el IBI—, ya puede elevarse en algunas circunstancias para hacer mucho más atractivo el beneficio. Lo que el Gobierno plantea ahora es que, de forma paralela, pueda rebajarse en determinados casos. El cambio, prosiguen estas fuentes, se llevaría a cabo a través de un real decreto ley, por lo que después de aprobarse en el Consejo de Ministros tendría que ser convalidado por el Congreso en un momento en el que al Ejecutivo le cuesta armar mayorías.

El planteamiento, desarrollan las mismas fuentes, es “promover a través de la fiscalidad comportamientos o actitudes que redundan en un beneficio social y, a la vez,



Una agencia inmobiliaria en el centro de Santiago de Compostela, ayer. ÓSCAR CORRAL

La idea se encuentra todavía en fase inicial y de debate técnico interno

El incremento anual —normalmente del IPC— permitido por la ley estará exento

desincentivar aquellos que no”. “Si un casero congela o baja el precio tendría más ventajas fiscales, pero si lo sube, esas ventajas se rebajarían en una proporción que está estudiándose”, añaden.

Hasta ahora, la estrategia fiscal del Ejecutivo se había basado principalmente en una batería de

incentivos positivos. La ley estatal por el derecho a la vivienda rebajó a partir de 2024 la reducción general del rendimiento neto del alquiler en 10 puntos, desde el 60% al 50%. Sin embargo, al mismo tiempo abrió la puerta a deducciones mucho mayores —del 60%, 70% e incluso 90%— para quienes cumplieran determinados requisitos, como rehabilitar la vivienda, alquilar a jóvenes o reducir el precio más de un 5% respecto al contrato anterior en una zona de mercado tensionado. El esquema respondía a una lógica escalonada, con la filosofía de que a mayor esfuerzo o colaboración del propietario, mayor ventaja fiscal.

A comienzos de 2026, el jefe del Ejecutivo, Pedro Sánchez, avanzó en este razonamiento y anunció, sin precisar fecha, la

Aval para usar el valor catastral

El Tribunal Constitucional avaló ayer que Hacienda utilice el valor de referencia catastral para calcular los impuestos que se pagan por la compraventa, donación o herencia de una vivienda. El tribunal de garantías desestima la cuestión de inconstitucionalidad planteada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, considera que este parámetro es un “sistema de cuantificación objetiva de capacidades económicas potenciales”.

NURIA MORCILLO

puesta en marcha de una reducción total, del 100%, para los propietarios que renovaran los contratos sin subir los precios, independientemente de si la vivienda se encuentra o no en un área tensionada.

Sin embargo, el nuevo planteamiento del Gobierno cambia sustancialmente el enfoque y va un paso más allá, con la idea de utilizar el IRPF no solo para premiar los abaratamientos o congelaciones de precio, sino para penalizar fiscalmente las subidas a la hora de hacer un nuevo contrato —por lo que la medida no afectaría a las actualizaciones anuales conforme a la inflación—. Para el Ejecutivo, activar esta palanca resulta sencillo desde el punto de vista técnico. Hacienda dispone de la información detallada que los propietarios declaran cada año en el IRPF, lo que le permite contrastar la evolución de los rendimientos y comprobar si se han producido incrementos en la renta respecto a ejercicios anteriores.

Nuevo diseño

El diseño que está debatiéndose en el seno del Gobierno parte de la premisa de que quien decida incrementar la renta pueda ver reducidas sus ventajas fiscales o incluso soportar una mayor carga tributaria sobre los rendimientos del alquiler.

Para ello, se pondría en marcha una escala progresiva por la que se iría rebajando poco a poco la reducción general del 50%, en función de la intensidad del encarecimiento. Sin embargo, precisan las fuentes consultadas, la reducción no llegaría en ningún caso al 0%. De esa manera se lograría mantener un tratamiento fiscal diferenciado entre el alquiler de vivienda habitual —con contratos que duran un mínimo de cinco años— y el de temporada o vacacional, que no dispone de ningún beneficio tributario.

El plan que baraja el Gobierno estaría enfocado en intentar contener los encarecimientos de los miles de contratos de alquiler que están próximos a su fin. Una vez pasado lo peor de la pandemia, la recuperación de la movilidad y de la actividad trajo de la mano un fuerte impulso del mercado del arrendamiento en España. Ahora, muchos de los contratos que se firmaron en 2021 deben renovarse, pero la situación actual no se parece nada a la de entonces.

Los datos disponibles en los principales portales inmobiliarios reflejan que el precio se ha disparado en España aproximadamente un 41,5% en el último lustro. Según Idealista, el metro cuadrado costaba 10,6 euros en enero de 2021 y en enero de este año ha llegado a los 15 euros. En zonas más tensionadas como las provincias de Madrid, Barcelona o Baleares, los repuntes han sido mucho más acusados y superan con creces el 50%. Eso lleva a que una vivienda de 70 metros cuadrados en la capital haya pasado de los 1.015 a los 1.617 euros mensuales en este tiempo.