

# Hacienda rastrea las webs inmobiliarias para controlar los alquileres irregulares

**VIVIENDA/** La presión de la Agencia Tributaria sobre los propietarios, a los que envía un récord de avisos considerándoles “presuntos arrendadores”, eleva un 11% las retenciones de alquileres en el IRPF. El plan de inspección recauda 933 millones.

Ignacio Faes. Madrid

La Agencia Tributaria (AEAT) ha disparado el control de los propietarios de vivienda y, en concreto, de los alquileres de inmuebles. Con el inicio del nuevo curso, las operaciones de alquiler en el mercado inmobiliario se multiplican, al coincidir el inicio del nuevo curso tanto para estudiantes como para trabajadores. Según los datos de la Agencia Negociadora del Alquiler, el mes de septiembre es el mes por excelencia de mayor demanda de alquileres, lo que provoca que el mercado de arrendamientos urbanos aumente en porcentajes superiores al 30%.

Los profesionales que trabajan en este plan de inspección de la Agencia Tributaria, que ya lleva en marcha varios ejercicios, son conscientes de que este mes es clave en el mercado e intensifican sus esfuerzos para localizar a presuntos arrendadores y exigirles liquidar impuestos. Incluir el alquiler en la declaración de la Renta es obligatorio. El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) las considera como rendimientos del capital inmobiliario, por lo que hay incluirlas.

La Inspección de Hacienda incrementa considerablemente cada año los avisos en datos fiscales a contribuyentes con la consideración de presuntos arrendadores. De hecho, una de las formas de trabajar de los inspectores es a través de la vigilancia de los portales de Internet de anuncios inmobiliarios, como Idealista o Fotocasa. La Agencia Tributaria localiza al propietario que anuncia el alquiler de un inmueble en estas plataformas y presume que tiene una renta.

Con una metodología de estimación que permite tener en cuenta tanto el efecto completo de estos avisos en el primer año en que se comunica a cada contribuyente como el impacto marginal que tienen en cada año las campañas anteriores, la Agencia Tributaria obtiene una medida del efecto inducido que estas actuaciones generan sobre el cumplimiento de los contribuyentes.



La AEAT usa los anuncios en las páginas web de alquiler para encontrar rentas ocultas.

## Las CCAA envían información a la Agencia sobre las fianzas para vigilar los contratos

mación sobre fianzas derivadas del arrendamiento de inmuebles a que se refiere el artículo 36 de la Ley de Arrendamiento Urbanos (LAU). Este precepto establece que “a la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda”.

Tal y como apunta el plan de control tributario y aduanero de este año, en 2023 continúa también el intercambio de información respecto a los certificados de eficiencia energética registrados en el 2022 y las resoluciones definitivas de ayuda que hayan sido concedidas por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas, junto con la relación de números de referencia catastrales a los que se refieren.

La Agencia Tributaria también ha intensificado en los últimos meses la vigilancia a los alquileres turísticos. Tal y como recuerda la AEAT, “los rendimientos derivados del alquiler turístico son, con carácter general, rendimientos del capital inmobiliario”. Por ello, recuerda la obligación de declarar también estas cantidades.

El modelo 179 es el que se utiliza para la declaración informativa trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos. Estos últimos meses han sido en los que más se han intensificado el control de estos inmuebles, ya que el periodo de verano dispara el uso de estas viviendas. La oferta de viviendas destinadas al alquiler turístico se estima en más de 305.100 unidades en todo el territorio nacional. El 85% de ellas se sitúa en provincias con línea de costa. Según el INE, el precio del alquiler vacacional creció un 11% el primer trimestre.

## La UE avala que las plataformas den datos a la AEAT

Las plataformas digitales deberán suministrar los datos de sus usuarios a los servicios tributarios y, además, estarán obligadas a recaudar impuestos de las operaciones que se realicen a través de su aplicación. Así lo recogen las conclusiones del caso Airbnb. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) determinó a finales del año pasado que los países tienen derecho a exigir que esta plataforma —y el resto de intermediarios de alquiler vacacional— divulguen la información del contrato de alquiler a las

autoridades fiscales y recauden impuestos cuando faciliten el pago del alquiler. La Justicia europea considera que esta obligación no supone ninguna restricción a la libre prestación de servicios que consagra el Tratado Fundamental de la Unión Europea. Además, el Abogado General rechaza que estas normativas constituyan una “especificación técnica” que obligue a las haciendas europeas a comunicárselas a la autoridad europea en Bruselas antes de

aprobarlas. Según el TJUE, “es perfectamente coherente imponer la obligación de retención del impuesto a los intermediarios que intervienen en el pago de la renta, puesto que la actividad de un número importante de personas físicas no sujetas a las obligaciones que incumben a los profesionales resulta, por definición, difícil de controlar fiscalmente”. La sentencia considera, sin embargo, que la obligación de designar un representante fiscal sí constituye una restricción

desproporcionada a la libre prestación de servicios. El asunto estudia la normativa italiana que exige a las plataformas digitales enviar los datos de sus clientes a la Agencia Tributaria del país. Sin embargo, el caso es extrapolable al español. La normativa que regula la tasa Google española exige que se geolocalice al cliente para poder cobrar a las tecnológicas por las ventas que hagan dentro del territorio español. Las empresas que facturen más de 750 millones están obligadas a rastrear.

Así, los datos actualizados, incluidos en el último informe de lucha contra el fraude de 2022, sobre el impacto de estas campañas de avisos para aflorar rendimientos inmobiliarios estiman la incorporación en los últimos siete años de 1.182.000 declaraciones. La Agencia Tributaria asegura que el plan ha permitido controlar rendimientos de capital inmobiliario con una mayor base imponible decla-

rada por importe de 7.757 millones de euros y una mayor recaudación asociada a estas campañas de 933 millones.

Estos datos suponen, en un solo año, un aumento de 124.000 arrendamientos de-

**La AEAT asegura que ha logrado encontrar 1,18 millones de arrendamientos en situación irregular**

clarados. En el año 2021, habían aflorado 1.058.000 declaraciones. Además, la recaudación aumentó de 2021 a 2022 en 65 millones.

Por otra parte, los datos de recaudación de la Agencia Tributaria confirman un crecimiento en la declaración de rentas de capital y las retenciones por alquileres aumentan. En el mes de junio, último periodo con datos disponibles, las retenciones en el

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas eran un 11% superiores al mismo mes del año pasado. En los primeros seis meses de este año, las retenciones han subido un 7%.

La vigilancia de los portales inmobiliarios no es la única herramienta que utiliza la Agencia Tributaria. La Inspección cuenta con el suministro por parte de las comunidades autónomas de infor-