

Análisis de ayudas y beneficios fiscales al alquiler en la Comunitat Valenciana

Analysis of rental aid and benefits for rental house in the Valencian Community

Juan José Arnadillo Pérez^a, Amadeo Fuenmayor Fernández^b y Rafael Granell Pérez^c

^a Universitat de València, , Juan.arnadillo@uv.es; ^b Universitat de València, , Amadeo.fuenmayor@uv.es y ^c Universitat de València, , Rafael.granell@uv.es

How to cite: Arnadillo, Juan J.; Fuenmayor, Amadeo; Granell, Rafael. 2022. Análisis de ayudas y beneficios fiscales al alquiler en la Comunitat Valenciana. En libro de actas: VII Workshop d'Economia Valenciana. Els nous reptes de l'economia valenciana. València, 30 de setembre de 2022. <https://doi.org/10.4995/ECONVAL22.2022.15935>

Abstract

The Autonomous Community of Valencia offers benefits to taxpayers living in rented accommodation through two programmes. On the one hand, those on the lowest incomes have access to a direct rent subsidy of 40% of the rent, up to an income limit that varies according to the composition of the household. On the other hand, those who exceed the income limit for such assistance are eligible for a tax reduction in the IRPF, through a regional deduction of €700 per rent, up to an income limit of €25,000 per year. In this work, there is a gap between the two measures, so that there are citizens who exceed the income limit for direct assistance, but whose income is not high enough to benefit from the regional deduction. It is therefore proposed to cover all taxpayers with an income of less than €25,000 per year whose habitual residence is rented. For those who remain uncovered, a subsidy of at least €700 is proposed for all tenants with an income of less than €25,000. This allowance will be based on the amount of the current allowance and will decrease as income increases until it reaches the level of the regional deduction.

Keywords: Housing, rent, microsimulation.

Resumen

La Comunidad Valenciana ofrece beneficios a los contribuyentes que residen en viviendas alquiladas mediante dos programas. Por un lado, las rentas más bajas accederán a la ayuda directa por alquiler cuya cuantía asciende al 40% del alquiler, hasta un límite de ingresos que varía en función de la composición del hogar familiar. Por otro lado, quienes superen el límite de renta para dicha ayuda, se dirigen a una reducción impositiva en el IRPF, mediante una deducción autonómica de 700€ por alquiler hasta el límite de renta de 25.000€ anuales. En este trabajo se encuentra un espacio entre las dos medidas, de modo que hay ciudadanos que superan el límite de renta para la ayuda directa pero su renta no alcanza el nivel suficiente para beneficiarse de la deducción autonómica. Por ello se propone cubrir a todos los contribuyentes con rentas inferiores a 25.000€ anuales cuya residencia habitual sea en régimen de alquiler. Para quienes quedan descubiertos se plantea una ayuda de al menos 700€ para todos los alquilados con renta inferior a 25.000€. Esta ayuda parte de la cuantía de la ayuda actual y es decreciente respecto de la renta hasta coincidir con la cuantía de la deducción autonómica.

Palabras clave: Vivienda, alquiler, microsimulación.

1. Introducción

La vivienda es objeto de múltiples beneficios en impuestos y prestaciones, tanto a nivel estatal como autonómico. En el ámbito de los impuestos se encuentran bonificaciones a la cuota impositiva en conceptos relacionados con la vivienda y en prestaciones se encuentran ayudas directas a la vivienda, así como complementos a otro tipo de prestaciones que se ven incrementadas. Existe por ello una dicotomía entre la concesión de subvenciones o la minoración de carga tributaria con el fin de impulsar el acceso a la vivienda.

El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) es, sin lugar a duda, la herramienta impositiva más utilizada para incentivar el acceso a la vivienda. No obstante, la compra de vivienda acarrea reducciones en la cuota impositiva de otros tributos como el IVA o el impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas. En el IRPF cabe distinguir entre las competencias estatales y autonómicas, de modo que cada nivel de gobierno establece o puede establecer diferencias fiscales con el fin de promover el acceso a la vivienda de los ciudadanos.

Tabla 1. Distribución de ayudas a la vivienda en España. Fuente: Elaboración propia

	Gasto fiscal	Ayudas directas
Estatales	Reducción 60% rentas del arrendatario.	Ayuda al alquiler a ciudadanos con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM
Autonómicas	Deducciones Autonómicas.	Gestión y, en su caso, mejora de las ayudas directas estatales.

En la tabla 1 se muestran las principales políticas de ayuda a la vivienda en función de si se realizan mediante gasto fiscal o ayudas directas y el nivel de la administración competente. Precisamente la dualidad de competencias entre la administración central y los gobiernos autonómicos presenta una elevada complejidad en la tramitación y concesión de todos los beneficios asociados a la vivienda habitual.

El objetivo de este trabajo consiste en identificar todos los incentivos o ayudas de acceso a la vivienda que existen en la Comunitat Valenciana. Además, se pretende establecer una relación entre los beneficios y el nivel de renta de los ciudadanos con el fin de determinar las cuantías que se pueden alcanzar y los posibles casos de no cobertura por este sistema.

2. Ayudas y beneficios al alquiler vigentes en la actualidad

Comenzando por el gasto fiscal, el IRPF genera una cuota tributaria nula para las rentas más bajas, por ello cualquier beneficio dentro de este impuesto no será accesible para estos ciudadanos. Las deducciones autonómicas son minoraciones de la cuota íntegra del impuesto, por lo que quienes tienen una cuota íntegra inferior al importe de la deducción que desean aplicar, o directamente su cuota íntegra es cero, perderán la bonificación fiscal a la que tienen derecho.

A nivel estatal destaca la reducción del 60% de las rentas que recibe el arrendador de un inmueble destinado a vivienda habitual. Además, existen 3 deducciones estatales por obras de mejora de la eficiencia energética de las viviendas. Por su parte, la Comunitat Valenciana establece una deducción por alquiler en el IRPF para el arrendatario y otra deducción para el arrendador.

En cuanto a las ayudas directas, son de carácter nacional y están cofinanciadas entre el Estado que aporta al menos el 70% del coste y la Comunidad Autónoma que complementa la financiación. Estas ayudas tienen límites máximos de renta que cubren a quienes por insuficiencia de cuota. En este caso se ha de solicitar la subvención a la administración y tras la verificación de que el individuo cumple con los requisitos exigidos para la misma.

Las ayudas al alquiler vigentes en España son estatales cuya gestión se ha cedido a las Comunidades Autónomas. Estas ayudas se dividen en dos programas: el programa de ayuda al alquiler de vivienda y el programa de ayuda a

los jóvenes; regulados en los capítulos III y IX del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo respectivamente. Estos programas tienen un periodo temporal entre 2018 y 2021, mientras que el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero regula los mismos programas para un nuevo periodo temporal comprendido entre 2022 y 2025. En este estudio se analizan los programas entre 2018 y 2021 ya que la renovación de 2022 se encuentra en fase de implantación y no es comparable con los datos de renta correspondientes al año 2019.

Para acceder al programa de ayuda al alquiler de vivienda el solicitante debe ser titular de un contrato de arrendamiento y constituir su residencia habitual y permanente en dicho domicilio. Su renta debe ser inferior a 3 veces el Indicador de Renta de Efectos

Múltiples (IPREM), que se puede ampliar a 4 o 5 veces el indicador por situaciones de familia numerosa o discapacidad. El IPREM en 2019 alcanzó los 7.519,59 € por lo que el límite de renta se sitúa en 22.558,77€ con carácter general. El indicador incluye un ajuste para tener en cuenta los ingresos de la unidad de convivencia, un hogar unipersonal tendrá un límite de 1,5 veces el IPREM, cada adulto adicional incrementa en 0,5 veces el IPREM, sin superar en ningún caso los límites anteriores.

Las Comunidades Autónomas cuentan con competencias para reducir el límite de ingresos y para aumentar el alquiler máximo de 600€ mensuales hasta 900€ en determinados municipios.

La subvención alcanza el 40% de la renta mensual, o del 50% cuando el beneficiario tenga más de 65 años. En los casos en que el límite del precio del alquiler supere los 600€, la subvención será del 40% o 50% hasta 600€ y del 30% entre 601€ y 900€. Estas ayudas se conceden por un plazo de 3 años, salvo que las Comunidades Autónomas justifiquen la concesión de un plazo inferior.

En el programa de ayuda a los jóvenes, se diferencia el alquiler de vivienda de la adquisición de vivienda en un municipio de pequeño tamaño, subvención de distinto objetivo incluida en el mismo programa. El beneficiario debe tener menos de 35 años y ser titular de un contrato de alquiler y constituir en ese inmueble su residencia habitual.

El conjunto de rentas anuales procedentes de todos los miembros del hogar debe ser inferior a 3 veces el IPREM (22.558,77€), pudiendo ampliarse hasta 4 o 5 veces en casos de familia numerosa o discapacidad. La renta de vivienda debe ser inferior a 600€ mensuales, este límite puede ser ampliado hasta 900€ por las Comunidades Autónomas.

La cuantía de la ayuda alcanza el 50% de la renta y el 30% entre 600€ y 900€ en los casos que se haya ampliado el límite. Estas cuantías se conceden por un plazo de 3 años salvo que las Comunidades Autónomas justifiquen un periodo inferior.

Como se ha expuesto anteriormente, las ayudas tienen un límite general de 22.559€ en la renta anual del perceptor y las deducciones autonómicas requieren de un nivel suficiente de renta para su aplicación. Un contribuyente soltero y sin hijos obtendrá una cuota íntegra positiva cuando supere 14.004,25€, una cifra muy similar al salario mínimo interprofesional de 2022. Esto quiere decir que los contribuyentes con rentas inferiores a dicha cantidad no pagan IRPF y no podrán acceder a ningún beneficio de este, salvo a ciertas deducciones que permiten un reembolso. Esta cantidad límite aumenta, en determinadas circunstancias del contribuyente, hasta 17.463,95€. Puede aumentar más, aunque se trataría de situaciones familiares con baja frecuencia y casuísticas concretas.

Además, habrá ciudadanos con renta superior a los límites para acceder a la ayuda directa por vivienda, pero cuya renta no genere cuotas positivas de IRPF y queden sin ningún tipo de ayuda. Es decir, tendrán una renta demasiado alta para la ayuda al alquiler y demasiado baja para aprovechar las deducciones autonómicas, quedando un vacío de individuos sin beneficios.

3. Metodología

Mediante un ejercicio empírico se pretende aplicar técnicas de microsimulación para determinar a partir de qué nivel de renta se puede percibir el 100% de las deducciones que ofrece el estado o la Comunidad Valenciana para

la vivienda, así como comparar los niveles de renta de los beneficiarios de las ayudas y de los beneficiarios del gasto fiscal en el IRPF. Se utilizará la muestra del IRPF de 2019 procedente de la Agencia Tributaria y del Instituto de Estudios Fiscales.

Es de vital importancia que en la transición de ayudas directas a gasto fiscal se recoja a todos los ciudadanos y ninguno quede con un nivel de renta superior al límite de las ayudas directas e inferior al mínimo para disfrutar de las deducciones que le ofrezca la Comunidad Valenciana. Además, las deducciones pueden tener un límite de renta por encima del cual el contribuyente pierde el derecho a la misma, en este trabajo se analizará como afecta este límite de renta conociendo el mínimo para acceder a la ayuda, además de comparar el límite con las ayudas directas para evitar la duplicidad de beneficios por un mismo concepto o la ausencia de beneficios por no poder acceder a ninguno de ellos.

4. Resultados

En el gráfico 1 se muestra el acceso a las ayudas al alquiler y a la deducción autonómica para el arrendatario por nivel de renta. Resulta muy llamativo el espacio entre la ayuda y la deducción ya que las personas situadas en estos tramos de renta no pueden acceder a ningún tipo de beneficio por alquiler. En la línea de color azul muestra la ayuda para una vivienda con alquiler de 600€ mensuales, límite máximo marcado por la legislación estatal. Se observa como las rentas superiores a 1,5 veces el IPREM no reciben la prestación. La línea roja representa la deducción máxima que puede alcanzar un contribuyente con rentas obtenidas del trabajo. Los individuos con rentas superiores a 11.000€ e inferiores a 19.000€ quedan fuera del sistema con una renta disponible inferior a quienes pueden acceder a la prestación o a la deducción.

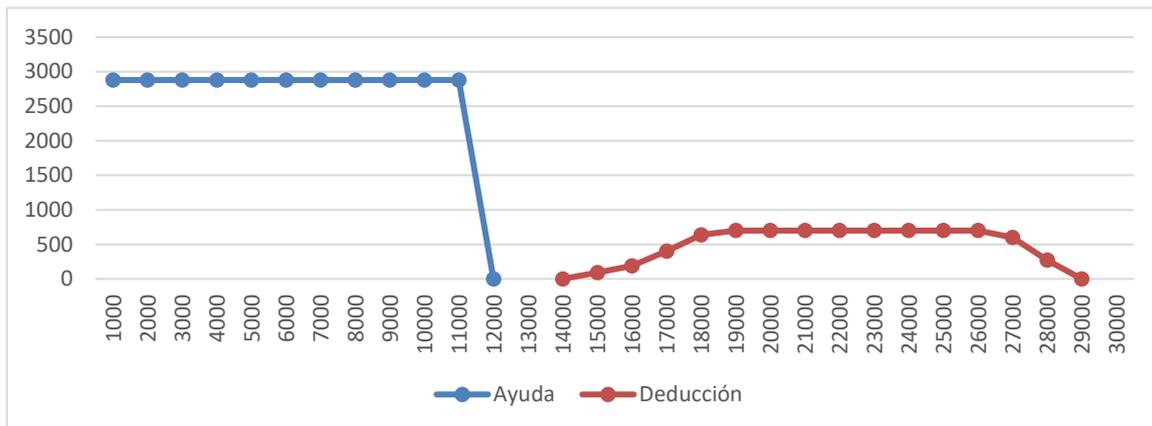


Fig. 1: Cuantía de la ayuda al alquiler y de la deducción autonómica por alquiler en la Comunidad Valenciana. Fuente: Elaboración propia

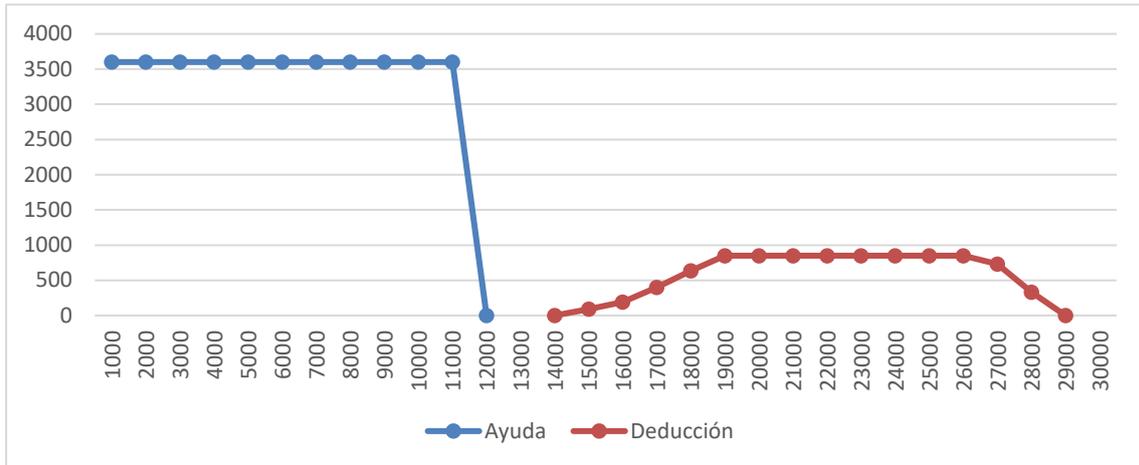


Fig. 2: Cuantía de la ayuda al alquiler y de la deducción autonómica por alquiler en la Comunidad Valenciana para un menor de 35 años. Fuente: Elaboración propia

El gráfico 2 muestra la cuantía máxima que un individuo menor de 35 años en un hogar unipersonal puede percibir para el alquiler de su vivienda habitual en función de su renta. La línea de color azul muestra la ayuda para un joven para una vivienda con alquiler de 600€ mensuales, límite máximo marcado por la legislación estatal. La línea roja representa la deducción máxima que puede alcanzar un contribuyente joven con rentas obtenidas del trabajo. Al igual que en el caso anterior, se encuentran individuos con renta superior al límite de la ayuda e inferior a la necesaria para percibir la deducción autonómica por alquiler.

5. Propuesta

Con el fin de dar cobertura a la población que actualmente no puede beneficiarse de las medidas existentes, se propone una ayuda directa que se reduzca progresivamente hasta coincidir con la deducción por alquiler.

La ayuda propuesta parte de la ayuda directa (40% del alquiler) y se multiplica por un factor decreciente en función de la renta hasta el importe de la deducción máxima. Por último, se tiene en cuenta la deducción aplicada en el IRPF, ya sea completa o parcial.

Esta ayuda debe ser complementaria a la deducción autonómica (se descuenta de la cuantía) y para quienes superan el límite de renta de la ayuda. Se busca una reducción progresiva de la cuantía sobre el nivel de renta de cada individuo con el fin de mitigar el impacto que el precio del alquiler ejerce sobre su capacidad adquisitiva.

Mediante esta fórmula se consigue una transición desde la ayuda al alquiler a la deducción autonómica por alquiler para aquellos contribuyentes con insuficiencia de cuota.

$$Ayuda = (40\% \text{ Alquiler} - 700) \times \left(1 - \frac{(Renta - 11000)}{(19000 - 11000)}\right) + 700 - \text{deducción aplicada} \quad (1)$$

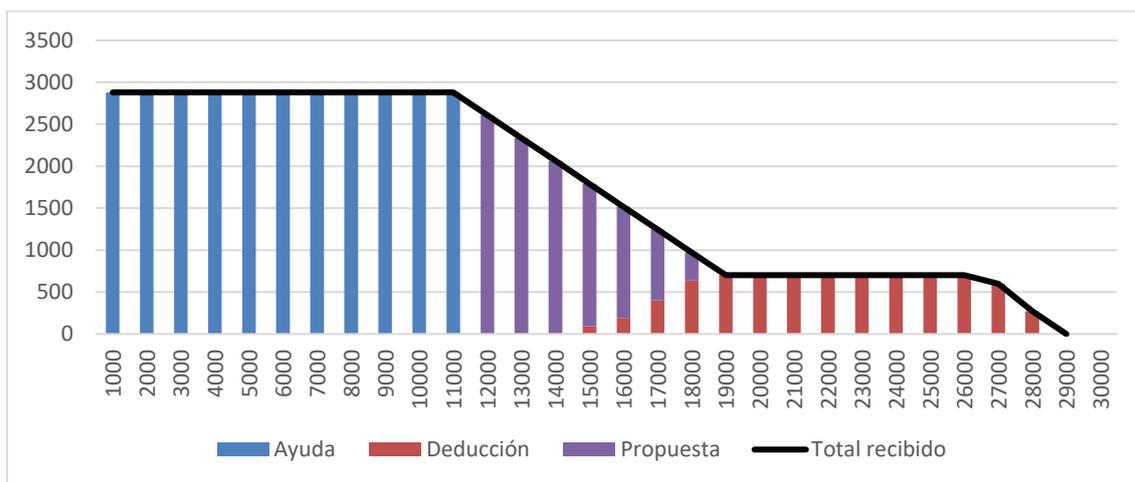


Fig. 3: Sistema propuesto de ayudas y beneficios al alquiler para la Comunidad Valenciana. Fuente: Elaboración propia

El gráfico 3 muestra la cantidad máxima que cada individuo en un hogar unipersonal puede alcanzar con el sistema actual y el efecto de la ayuda propuesta en este trabajo. Las barras azules indican la cuantía de la ayuda para una vivienda con alquiler de 600€ mensuales, las barras de color morado representan la ayuda propuesta para cubrir a quienes actualmente no perciben beneficios por el alquiler y las barras rojas muestran la deducción por alquiler. Finalmente, la línea negra dibuja la cantidad total recibida. Cabe destacar la unión de forma proporcional entre la ayuda y la deducción incluyendo a todos los alquilados con renta inferior a 25.000€.

El gráfico 4 muestra la cantidad máxima que cada individuo joven en un hogar unipersonal puede alcanzar con el sistema actual y el efecto de la ayuda propuesta en este trabajo. Las barras azules indican la cuantía de la ayuda para una vivienda con alquiler de 600€ mensuales para un menor de 35 años, las barras de color morado representan la ayuda propuesta para cubrir a quienes actualmente no perciben beneficios por el alquiler y las barras rojas muestran la deducción por alquiler para jóvenes. El resultado es similar al caso anterior, se encuentra una reducción progresiva de la cuantía percibida que enlaza a las dos políticas actuales y recoge a todos los contribuyentes con alquiler de vivienda habitual.

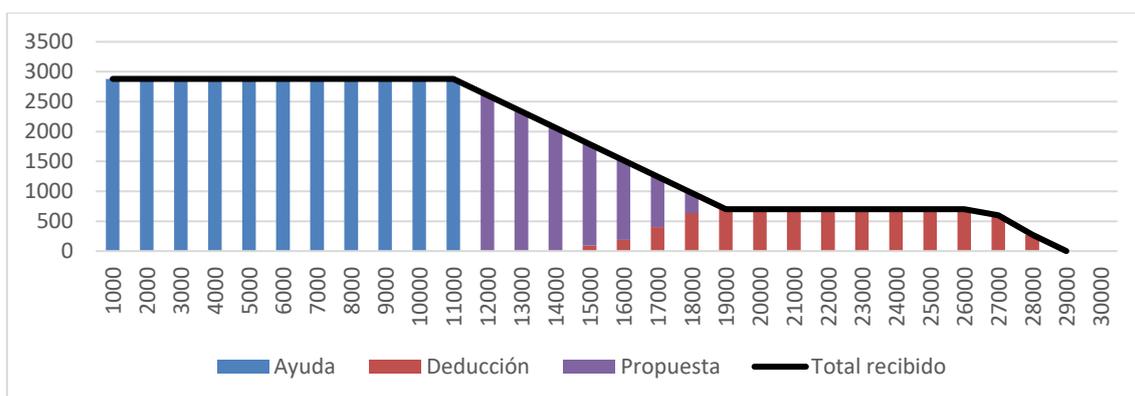


Fig. 4: Sistema propuesto de ayudas y beneficios al alquiler para la Comunidad Valenciana para un menor de 35 años. Fuente: Elaboración propia

6. Conclusiones

La ayuda al alquiler cubre a los individuos con rentas inferiores a 11.000€ pero presenta un error de salto en renta disponible para quienes superan ligeramente este umbral.

La deducción autonómica requiere de cuota impositiva suficiente para su aplicación, y no se alcanza el 100% de la deducción con rentas inferiores a 19.000€.

Se encuentran contribuyentes entre la ayuda y la deducción que no reciben ningún beneficio por alquiler, o cuya cuota líquida autonómica no alcanza la cantidad suficiente para absorber por completo la deducción autonómica a la que se tiene derecho.

Se plantea una nueva figura dirigida a este colectivo que reduzca el importe proporcionalmente hasta la aplicación de la deducción completa. Mediante esta ayuda se propone ayudar al pago del alquiler a todos los contribuyentes con rentas inferiores a 25.000€ con cuantías iguales o decrecientes respecto de la renta. Además, no será necesario presentar la declaración de la renta para obtener la ayuda, aunque sí se tendrá en cuenta la presentación por parte del contribuyente para la recepción de la ayuda descontando la deducción autonómica aplicada.

Este planteamiento presenta limitaciones como la composición del hogar familiar que puede extender los límites de la ayuda y de otros beneficios en el IRPF, así como el hecho de que para la ayuda se contabilicen todas las rentas del hogar y el IRPF se puede realizar de forma individual o conjunta.

7. Bibliografía

Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos. <https://www.boe.es/eli/es-vc/l/1997/12/23/13/con>

ORDEN 3/2021, de 13 de mayo, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas del Programa de Ayudas al alquiler de viviendas y del Programa de ayudas al alquiler para jóvenes, correspondientes al Plan estatal de vivienda 2018-2021.

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. <https://www.boe.es/eli/es/rd/2018/03/09/106>

Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. <https://www.boe.es/eli/es/rd/2022/01/18/42>