



5.6. El lloguer d'una habitació s'ha de declarar i desgrava

Tant si lloguem una habitació del nostre habitatge habitual, formalitzant un contracte de lloguer parcial, com si relloguem una habitació en el nostre pis de lloguer y fem un subarrendament, la renda que cobrem per aquest lloguer l'hem de declarar com un ingrés a l'hora de fer la declaració de renda. Igualment, si som llogaters de l'habitació en qüestió, també podem gaudir de les deduccions establertes per llei.

Si estem llogant una habitació el nostre habitatge habitual, la cosa es complica un miqueta, per que aquest lloguer, en principi, entra en contradicció amb el dret que tenim de deduir-nos la nostra hipoteca a la declaració de renda. ¿ Fins quin punt tenim deducció del nostre habitatge habitual si tenim llogar un habitació a un tercer? ¿Aquest habitatge continua tenint la consideració d'habitatge habitual per Hisenda?

Si Hisenda descobreix que es realitza un arrendament sense que les rendes que s'obtinguin siguin declarades, la institució obligarà als infractors a tributar incloent-hi una multa per la infracció.

Per tal de tenir clares tots aquests aspectes, seguidament analitzarem les obligació fiscals de cadascuna de les parts que intervenen en els contractes de lloguer d'habitació:

1.- Contracte de lloguer parcial

El contracte de lloguer parcial es aquell pel qual, el propietari d'un habitatge (normalment, és el seu habitual), lloga una habitació a un altre amb el dret d'ús de determinats espais comuns (cuina bany, etc...); distingim dons, dos figures; l'arrendador, propietari de l'habitatge que continua vivint al pis i el llogater de l'habitació que compartirà pis amb el propietari.

En el cas de l'arrendador-propietari, aquest cobrarà una renda al llogater de l'habitació que ha de comunicar a Hisenda, ja que són ingressos (rendiment de capital immobiliari) que rep i pels quals ha de tributar a través de la declaració de renda. Aquest guany, tributarà de dos formes diferents a la declaració anual de l'IRPF. Aquesta diferencia de tributació dependrà de l'edat que tingui el llogater.

- Si el llogater té entre 18 i 30 anys, treballa y rep un salari net superior a l'Indicador Público de Renta Media, el propietari podrà reduir-se el 100% de les rendes obtingudes al llogar l'habitació. Encara que declari aquesta quantitat, l'efecte a la seva declaració serà com si no les hagués obtingut.

- Si el llogater no compleix els requisits anteriors, el propietari al declarar aquests ingressos, es pot deduir el 50% dels mateixos, és a dir a efectes del IRPF, serà com si hagués obtingut només la meitat dels diners.

En el cas que l'arrendador llogui una habitació al seu habitatge habitual, aquest continuarà deduint-ne les despeses per inversió de l'habitatge, però, amb matiso. L'Agència Tributaria, indica que en aquest casos, que el propietari podrà practicar la deducció per adquisició d'habitatge habitual només per les quantitats que satisfaci i que proporcionalment es corresponguin amb les parts del habitatge que utilitzi de forma privada així com per les zones comunes. Així, no podrà deduir-ne la proporció que correspon a les zones que siguin d'ús reservat a l'arrendatari que conviurà en l'habitatge. És a dir, que haurà de restar a les quantitats que es pot deduir el percentatge corresponent en metres quadrats a l'habitació que llogui.

Pel que fa a l'arrendatari (qui lloga l'habitació)hi han dos deduccions de les que pot beneficiar-se el llogater, sempre que es compleixen els requisits:

- Deducció estatal: el llogater es podrà deduir el 10,05% de les quantitats pagades durant el període impositiu pel lloguer de l'habitació.

Aquesta deducció només la hi podran aplicar aquells contribuents, la base imposable dels quals sigui inferior a 24.020 €, És a dir, tot aquells la base imposable dels quals sigui superior als 24.020 €, anuals estaran exclosos d'aquesta deducció, assumpte que fins a cert punt no em sembla just. **Aquesta deducció només serà d'aplicació en contracte de lloguer parcial anteriors a l'1 de gener de 2015.**

- Deducció autonòmica: el llogater es podrà deduir el 10 % de les quantitats, pagades en concepte de lloguer de l'habitació, amb un màxim de 300 euros, sempre que tingui menys de 32 anys, que la Base imposable no superi els 20.000 euros anuals i que les quantitats satisfetes en concepte de lloguer de l'habitació no superin el 10%

dels rendiments nets del llogater.

2.- Contracte de Subarrendament

També pot ser, que compartim pis amb un arrendatari, es a dir una persona que té un contracte de lloguer i que relloga una habitació a canvi d'una renda que el serveix per poder pagar el lloguer del pis. Aquesta relació es formalitza mitjançant un contracte de subarrendament que subscriu el llogater amb un tercer i amb l'autorització del propietari de l'habitatge. En aquest contracte distingim tres figures; el propietari de l'habitatge, el llogater o subarrendador i el rellogat o subarrendatari, que és la persona que compartirà pis amb el llogater i pagarà una part de la renda a aquest.

En el cas del propietari, aquest cobrarà una renda al llogater de l'habitació que ha de comunicar a Hisenda, ja que són ingressos que rep i pels quals ha de tributar a través de la declaració de renda. Aquest guany, tributarà de dos formes diferents a la declaració anual de l'IRPF. Aquesta diferència de tributació dependrà de l'edat que tingui el llogater.

- Si el llogater te entre 18 i 30 anys, treballa y rep un salari net superior a l'Indicador Públic de Renta Medià, el propietari podrà deduir-se el 100% de les rendes obtingudes al llogar l'habitació. Encara que declari aquesta quantitat, l'efecte a la seva declaració serà com si no les hagués obtingut.

- Si el llogater no compleix els requisits anteriors, el propietari al declarar aquests ingressos, es pot deduir el 50% dels mateixos, és a dir a efectes del IRPF, serà com si hagués obtingut només la meitat dels diners.

En aquest cas, com que el propietari té llogat el 100% de l'habitatge i no conviu amb el llogater, no podrà gaudir de la deducció per inversió d'habitatge habitual.

Respecte a la fiscalitat del llogater o subarrendador, hem d'analitzar la seva doble posició com a llogater original que paga la renda i com subarrendador, és a dir com la persona que relloga.

Així, en qualitat de llogater original, te les dos deduccions ja mencionades:

- Deducció estatal: el llogater es podrà deduir el 10,05% de les quantitats pagades durant el període impositiu pel lloguer de l'habitació. Aquesta deducció només la hi podran aplicar aquells contribuents, la base imposable dels quals sigui inferior a 24.020 €, és a dir, tot aquells la base imposable dels quals sigui superior als 24.020 €, anuals estaran exclosos d'aquesta deducció,. **Aquesta deducció només serà d'aplicació en contracte de lloguer parcial anteriors a l'1 de gener de 2015.**

- Deducció autonòmica: el llogater es podrà deduir el 10 % de les quantitats, pagades en concepte de lloguer de l'habitació, amb un màxim de 300 euros, sempre que tingui menys de 32 anys, que la Base imposable no superi els 20.000 euros anuals i que les quantitats satisfetes en concepte de lloguer de l'habitació no superin el 10% dels rendiments nets del llogater.

La mateixa persona, en el seu paper de subarrendador, que percep una renda per una habitació i l' utilització d'espais comuns d'un pis que no es propietat seva, té l'obligació de declarar aquestes rendes, sense que en aquest cas pugui gaudir de cap deducció, ja que no es tracta del propietari del pis, sinó que és la persona que te el dret d'us d'aquest habitatge i li treu un benefici a aquest ús, sense que aquesta activitat estigui incentivada per l'administració, amb cap tipus de deducció.

El subarrendatari o llogater de l'habitació subarrendada, si que te dret a deduir-se la renda que paga per l'habitació en el mateix sentit que es dedueix el seu lloguer, el llogater original. És a dir:

- Deducció estatal: el subarrendatari es podrà deduir el 10,05% de les quantitats pagades durant el període impositiu pel lloguer de l'habitació. Aquesta deducció només la hi podran aplicar aquells contribuents, la base imposable dels quals sigui inferior a 24.020 €, És a dir, tot aquells la base imposable dels quals sigui superior als 24.020 €, anuals estaran exclosos d'aquesta deducció, assumpte que fins a cert punt no em sembla just.

- Deducció autonòmica: el subarrendatari es podrà deduir el 10 % de les quantitats, pagades en concepte de lloguer de l'habitació, amb un màxim de 300 euros, sempre que tingui menys de 32 anys, que la Base imposable no superi els 20.000 euros anuals i que les quantitats satisfetes en concepte de lloguer de l'habitació no superin el 10% dels rendiments nets del llogater.

El fet de compartir habitatge, habitualment, es formalitza sense contracte i sense que les rendes es declarin.

Això no és recomanable, ja que si Hisenda es dona compte, pot obligar a tributar tot el guany obtingut amb el lloguer o amb el subarrendament, a més d'imposar la sanció corresponent.