## *¿ALQUILAR O CEDER GRATUITAMENTE UNA VIVIENDA CUANDO SE TRATA DE UN HIJO? ¿QUÉ DIFERENCIAS HAY?*

## *INTRODUCCIÓN*

Seguro que alguna vez se habrán preguntado qué es mejor, **¿ceder gratuitamente una vivienda a un hijo para que resida o suscribir un contrato de arrendamiento?.** Existen diferentes formas para plasmar jurídicamente este tipo de situaciones **que deberán de valorarse en cada caso en concreto**. Lo que así es aconsejable es elaborar algún tipo de documento con validez legal para evitar posibles conflictos futuros. *VAMOS A EXPLICAR LAS* ***DIFERENCIAS Y LAS IMPLICACIONES FISCALES PARA CADA SITUACIÓN.***

## *CONTRATO DE ARRENDAMIENTO*

Si se opta por el **contrato de arrendamiento**, el plazo mínimo que la Ley garantizará al arrendatario será el de cinco años y la renta será la que libremente estipulen las partes contratantes, y ello con independencia de la relación familiar entre ambas partes. Sin embargo, **entre padres e hijos, la renta mínima que podrá determinarse no podrá ser nunca inferior al 2% del valor catastral ( o el 1,1% del dicho valor si éste fue revisado en los 10 últimos años). ¿Por qué estos valores?**

Ello es así porque ***es lo que deberá de declarar como ingresos el propietario*** ( o usufructuario) ***en su declaración de la renta tanto si tiene la vivienda vacía, como si la arrienda a un hijo.***

.

****.- ¿Qué indica la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas con relación a los ingresos de este tipo de arrendamientos?*** La Ley determina que cuando el arrendatario sea un pariente hasta el tercer grado, el rendimiento neto de estos ingresos a declarar por el propietario en el IRPF no podrá ser inferior al 2% del valor catastral del inmueble o al 1,1% si el valor catastral ha sido revisado en los últimos 10 años. Vamos a poner un ejemplo:

- Valor catastral de una vivienda: 100.000,00 euros
- Rendimientos a declarar por el propietario en el IRPF: 2% o 1,1%
- 100.000,00 euros x 2%: 2.000,00 euros de ingresos
- 1000.000,00 euros x 1,1%: 1.100,00 euros de ingresos

****.- Consecuencias:*** A nivel fiscal, el arrendamiento a un hijo tendrá los mismos efectos que si la vivienda estuviera vacía.

*.- Una opción para aquellos padres que quieran ceder a sus hijos una vivienda gratuitamente, sin pagar un alquiler, es la del **comodato**.

## *¿EN QUÉ CONSISTE EL COMODATO?*

Cuando el propietario ( o usufructuario) quiere ceder gratuitamente una vivienda a su hijo podemos utilizar el contrato del comodato, mediante el cual **el hijo dispondrá del uso y disfrute de una vivienda de forma gratuita, es decir, sin pagar alquiler.** El titular de la vivienda conservará la propiedad del inmueble, por lo que solo se cederá su uso. **Deberá redactarse un contrato entre el titular del inmueble y el hijo que vaya a usar la vivienda.**

***.- ¿Qué obligaciones tendrá el titular de la vivienda?**. Deberá pagar los gastos extraordinarios necesarios para la conservación de la vivienda ( obras, reparaciones)

***.- Gastos que puede asumir el hijo o familiar.** El hecho de que el familiar no pague renta de alquiler no significa que no pague los gastos de los suministros de la vivienda o un seguro que garantice la responsabilidad civil por daños. Incluso puede abonar los gastos comunitarios. Sin embargo, para que ello suceda, deberá pactarse en el contrato de comodato.

***.- ¿Cómo tributa esta cesión gratuita?***

- ***Para el propietario ( o usufructuario):*** declarará en la declaración de IRPF el 2% del valor catastral de la vivienda o el 1,1% si el valor catastral fue revisado en los últimos 10 años.
- ***¿Dónde está pues la diferencia?*** En que en este caso ( comodato) **el hijo deberá tributar a Hacienda como si se hubiere producido una donación del bien.**

Según el criterio de Hacienda, el hijo deberá pagar como si se tratara de una donación de la vivienda, es decir, deberá tributar por el impuesto de donaciones y aunque la propiedad no se ha transmitido, la Administración tributaria entiende que quien recibe ha tenido un incremento patrimonial. Ilustremos con un ejemplo:

1. Valor de referencia de la vivienda: 100.000,00 euros
2. Impuesto Donación a pagar por el hijo: 5%
3. 100.000,00 euros x 5%: 5.000,00 euros

- ***Consejos importantes.*** Tal como hemos indicado, aunque el titular de la vivienda no perciba ningún tipo de renta por la cesión de la vivienda, sí que debe de declarar este hecho. En consecuencia, lo que deberemos de hacer es:
-

  ***1).- P*robar que la vivienda se encuentra ocupada por el familiar de forma gratuita.** Para demostrarlo es importante disponer del contrato de comodato debidamente firmado.

  ***2).-* Que el familiar que ocupa la vivienda haya liquidado el impuesto de donaciones.**

  ***3).-*** Una vez aportados a la agencia tributaria los documentos que demuestran que estamos ante un arrendamiento gratuito, el propietario o usufructuario deberá incluir este hecho en su declaración de la Renta.

*.- En el caso de decidir la via del arrendamiento: Procurar que el alquiler sea siempre superior al 2% del valor catastral ( o el 1,1% si el valor se revisó en los últimos 10 años). De esta forma el

hijo no declarará a hacienda el impuesto de donaciones y el propietario podrá deducirse el 60% de aquellos ingresos percibidos.

**No obstante todo lo anterior, resulta aconsejable valorar cada caso en concreto, motivo por el cual pueden ustedes solicitar cita previa a los Servicios jurídicos y fiscales de esta entidad.**