LLOGAR O CEDIR GRATUÏTAMENT UN HABITATGE QUAN ES TRACTA D'UN FILL? QUINES DIFERÈNCIES HI HA?

INTRODUCCIÓ

Segur que alguna vegada s'hauran preguntat qué és millor, **¿cedir gratuïtament un habitatge a un fill perquè resideixi o subscriure un contracte d'arrendament?.** Existeixen diferents formes per plasmar jurídicament aquest tipus de situacions **que s' hauran de valorar en cada cas en concret**. El que si és aconsellable és elaborar algun tipus de document amb validesa legal per evitar possibles conflictes futurs. ***EXPLICARÉ LES DIFERÈNCIES I LES IMPLICACIONS FISCALS PER A CADA SITUACIÓ.***

CONTRACTE D' ARRENDAMENT

Si s' opta pel **contracte d' arrendament**, el termini mínim que la Llei garantirà a l' arrendatari serà el de cinc anys i la renda serà la que lliurement estipulin les parts contractants, i això amb independència de la relació familiar entre ambdues parts. No obstant, **entre pares i fills, la renda mínima que podrà determinar-se no podrà ser mai inferior al 2% del valor cadastral (o l'1,1% de l'esmentat valor si aquest va ser revisat en els 10 últims anys).**

Per què aquests valors?

Això és així perquè ***és el que haurà de declarar com a ingressos el propietari*** (o usufructuari) ***en la seva declaració de la renda tant si té l'habitatge buit, com si l'arracona a un fill.***

.

****.- Què indica la Llei de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques amb relació als ingressos d'aquest tipus d'arrendaments?*** La Llei determina que quan l' arrendatari sigui un parent fins al tercer grau, el rendiment net d' aquests ingressos a declarar pel propietari en l' IRPF no podrà ser inferior al 2% del valor cadastral de l' immoble o l' 1,1% si el valor cadastral ha estat revisat en els darrers 10 anys. Posem un exemple:

- Valor cadastral d' un habitatge: 100.000,00 euros
- Rendiments a declarar pel propietari en l' IRPF: 2% o 1,1%
- 100.000,00 euros x 2%: 2.000,00 euros d' ingressos
- 1000.000,00 euros x 1,1%: 1.100,00 euros d' ingressos

****.- Conseqüències:*** A nivell fiscal, l' arrendament a un fill tindrà els mateixos efectes que si l' habitatge estigués buit.

*.- Una opció per a aquells pares que vulguin cedir als seus fills un habitatge gratuïtament, sense pagar un lloguer, és la del **COMODAT**.

EN QUÈ CONSISTEIX EL COMODAT?

Quan el propietari (o usufructuari) vol cedir gratuïtament un habitatge al seu fill podem utilitzar el contracte del comodat, mitjançant el qual **el fill disposarà de l'ús i gaudi d'un habitatge de forma gratuïta, és a dir, sense pagar lloguer.** El titular de l' habitatge conservarà la propietat de l' immoble, per la qual cosa només se' n cedirà l' ús. **S' haurà de redactar un contracte entre el titular de l' immoble i el fill que hagi de fer servir l' habitatge.**

***.- Quines obligacions tindrà el titular de l'habitatge?** . Haurà de pagar les despeses extraordinàries necessàries per a la conservació de l'habitatge

***.- Despeses que pot assumir el fill.** El fet que el fill no pagui renda de lloguer no significa que no pagui les despeses dels subministraments de l'habitatge o una assegurança que garanteixi la responsabilitat civil per danys. Fins i tot pot abonar les despeses comunitàries. No obstant això, perquè això succeeixi, s' haurà de pactar en el contracte de comodat.

***.- Com tributa aquesta cessió gratuïta?**

- ***Per al propietari (o usufructuari):*** declararà en la declaració d'IRPF el 2% del valor cadastral de l'habitatge o l'1,1% si el valor cadastral va ser revisat en els últims 10 anys.
- ***On rau doncs la diferència?*** En què en aquest cas (comodat) **el fill haurà de tributar a Hisenda com si s'hagués produït una donació del bé.**

Segons el criteri d'Hisenda, el fill haurà de pagar com si es tractés d'una donació de l'habitatge, és a dir, haurà de tributar per l'impost de donacions i encara que la propietat no s'ha transmès, l'Administració tributària entén que qui rep ha tingut un increment patrimonial. Il·lustrem amb un exemple:

1. Valor de referència de l' habitatge: 100.000,00 euros
2. Impost Donació a pagar pel fill: 5%
3. 100.000,00 euros x 5%: 5.000,00 euros

- ***Consells importants.*** Tal com hem indicat, encara que el titular de l' habitatge no percebi cap tipus de renda per la cessió de l' habitatge, sí que ha de declarar aquest fet. En conseqüència, el que haurem de fer és:
-

  ***1).- P*rovar que l' habitatge es troba ocupat pel fill de forma gratuïta.** Per demostrar-ho és important disposar del contracte de comodat degudament signat.
  ***2).* - Que el fill que ocupa l' habitatge hagi liquidat l' impost de donacions.**
  ***3).* -** Un cop aportats a l' agència tributària els documents que demostren que estem davant d' un arrendament gratuït, el propietari o usufructuari haurà d' incloure aquest fet en la seva declaració de la Renda.

*.- ***En el cas de decidir la via de l'arrendament***: Procurar que el lloguer sigui sempre superior al 2% del valor cadastral (o l'1,1% si el valor es va revisar en els últims 10 anys). D'aquesta manera

el fill no declararà a hisenda l'impost de donacions i el propietari podrà deduir-se el 60% d'aquells ingressos percebuts.

No obstant això , resulta aconsellable valorar cada cas en concret, motiu pel qual recomanem sol·licitar cita prèvia als Serveis jurídics i fiscals d'aquesta entitat.