

Cómo se trata la cesión gratuita de vivienda.

Últimamente se habla mucho de este asunto. Hay que recordar que, para Hacienda, "gratis" no siempre significa "sin impuestos". Y, jurídicamente (desde una perspectiva formal), no es lo mismo ceder la vivienda a un amigo que a un familiar, aunque fiscalmente pueda ser lo mismo.

Y esto se debe al concepto de "renta imputada". Si la vivienda no es tu residencia habitual y está vacía, normalmente pagas por ella una imputación de rentas inmobiliarias. Al cedérsela a un amigo (lo que legalmente se llama un comodato), el tratamiento es similar. Las cuestiones a observar son las siguientes:

1. La "Presunción de Onerosidad" (El gran riesgo con amigos). Artículo 6.5 Ley 35/2006.

La ley del IRPF presume que toda prestación de servicios o cesión de bienes se hace a cambio de dinero (es onerosa), a menos que se demuestre lo contrario.

- Con un amigo: Hacienda sospecha más. Si no tienes un contrato de comodato (cesión gratuita) muy bien amarrado, Hacienda podría intentar liquidarte impuestos como si le estuvieras cobrando un alquiler a precio de mercado. Tú tendrías que demostrar que realmente es gratis.
- Con un familiar: Existe una presunción de gratuidad más "aceptada" por cercanía afectiva, aunque la ley pone un límite mínimo para evitar que pongas alquileres simbólicos irreales.

2. El "Rendimiento Mínimo" (La regla específica para familiares)

La diferencia técnica está en el Artículo 24 de la Ley del IRPF. Este artículo dice que si alquilas o cedes a un familiar (hasta tercer grado: padres, hijos, hermanos, tíos, sobrinos), el rendimiento neto no puede ser inferior a la imputación de rentas (el 1,1% o 2% del valor catastral).

¿Qué significa todo esto?

- Si es tu amigo: Declaras la imputación de rentas (como si el piso estuviera vacío).
- Si es tu hermano: Declaras un rendimiento de capital inmobiliario, pero la ley te obliga a que, como mínimo, el importe sea igual a esa imputación de rentas.

En resumen: ¿Hay diferencia en el bolsillo?

No. En ambos casos vas a terminar tributando por ese 1,1% o 2% del valor catastral en tu declaración de la renta.

La diferencia real es administrativa y de prueba:

1. Con el amigo: Debes ser mucho más cuidadoso con el contrato de cesión gratuita para que Hacienda no te obligue a declarar como si cobraras un alquiler normal de mercado (que es mucho más caro que la imputación catastral).
2. Gastos: En ninguno de los dos casos (si la cesión es 100% gratuita) podrás deducirte los gastos del piso (IBI, comunidad, seguro). Esos gastos los pierdes.