



NOTA INFORMATIVA 4: EL IRPF Y EL CATASTRO COMO FUENTE DE INFORMACIÓN SOBRE EL ALQUILER DE INMUEBLES

La Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler creó un sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda y estableció que para su elaboración se utilizasen, entre otros, “los datos procedentes de la información disponible en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria”. En la misma disposición se fijaba que “anualmente se ofrecerá una relación de valores medios de la renta mensual en euros por metro cuadrado de superficie de la vivienda, agregados por secciones censales, barrios, distritos, municipios, provincias y comunidades autónomas”.

Para dar cumplimiento a las obligaciones que fijaba este Real Decreto, se constituyó un grupo de trabajo dirigido por el Ministerio de Fomento (ahora Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, MITMA) y del que formaba parte la Agencia Tributaria. En el grupo de trabajo se analizaron todas las fuentes disponibles, pero enseguida resultó evidente que **la combinación de las fuentes tributarias (especialmente las procedentes de la declaración anual del IRPF) y las bases de datos catastrales (con las características de los bienes inmuebles, sus locales y su valor) era la que ofrecía mayor garantía en cuanto a cobertura y detalle territorial.**

La información sobre las rentas percibidas por los propietarios de viviendas en alquiler figura en el apartado C de la declaración anual del IRPF. En él se detalla para cada referencia catastral la siguiente información: porcentaje de propiedad y usufructo, naturaleza (urbana, rústica), situación (en territorio de régimen fiscal común, en territorios forales, sin referencia catastral y en el extranjero), uso o destino (arrendamiento, a disposición, arrendamiento como inmueble accesorio, vivienda habitual del anterior cónyuge), período computable (número de días) y las variables económicas (entre ellas, los ingresos íntegros computables o la reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda). **La información anterior no incluye las características de la vivienda, pero esta información se puede obtener del cruce con los datos que posee el Catastro.**

La información inmobiliaria del IRPF no sólo se refiere a los inmuebles arrendados, también se dispone de la información de los inmuebles en propiedad que son utilizados como vivienda habitual por sus propietarios u otros que están a su disposición. Con toda esa información y la del Catastro se ha podido formar una base de datos con múltiples aplicaciones, no sólo en este contexto del grupo de trabajo, sino también en explotaciones solicitadas por otras administraciones. Además, la propia declaración del IRPF tiene otra información sobre inmuebles (referencias catastrales de las entidades en atribución de rentas o inmuebles afectos a actividades económicas) y otros modelos de declaración también incluyen información a este respecto (modelo 180 de retenciones sobre arrendamientos, modelo 184 de entidades en atribución de rentas, modelos 150, 151 y 210 de no residentes). Aunque en todos estos casos la información relativa al importe del arrendamiento, cuando existe, es incompleta (faltan, por ejemplo, los días en los que ha estado arrendado el inmueble), sirve para disponer de un panorama muy amplio de la situación del arrendamiento por parte de las personas físicas.

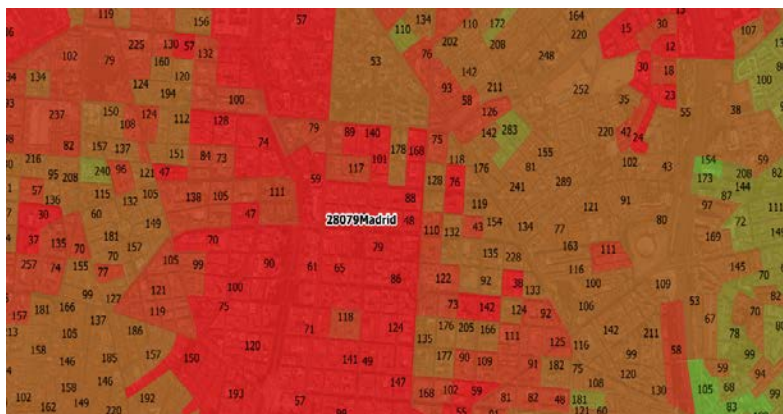
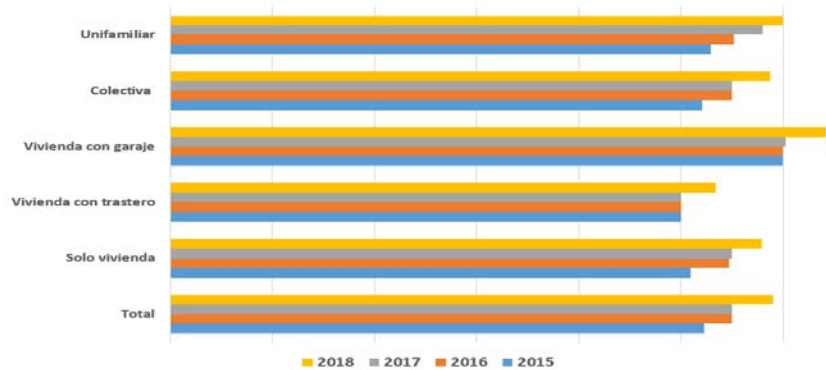
La explotación que se realizó en concreto para el MITMA se centró en los bienes inmuebles que tenían al menos un local con destino vivienda, que había sido declarado por su titular en IRPF como arrendado para vivienda habitual del arrendatario. El ámbito del estudio es el territorio de régimen fiscal común y solo se consideraron los bienes inmuebles declarados en dicho ámbito.

Los principales resultados de la explotación para 2018 indican que en ese año **se declararon en IRPF 25,3 millones de bienes inmuebles, de los cuales 3,1 millones tenían ingresos por arrendamiento que reportaron a sus 1,7 millones de titulares un total de 20.468 millones de euros. De esos 3,1 millones de bienes inmuebles arrendados, 1,7 incluían viviendas y eran alquilados para vivienda habitual de los arrendatarios.** Otros 10,7 millones de bienes inmuebles están a disposición de sus propietarios sin ser vivienda habitual ni estar afectos a actividades económicas.



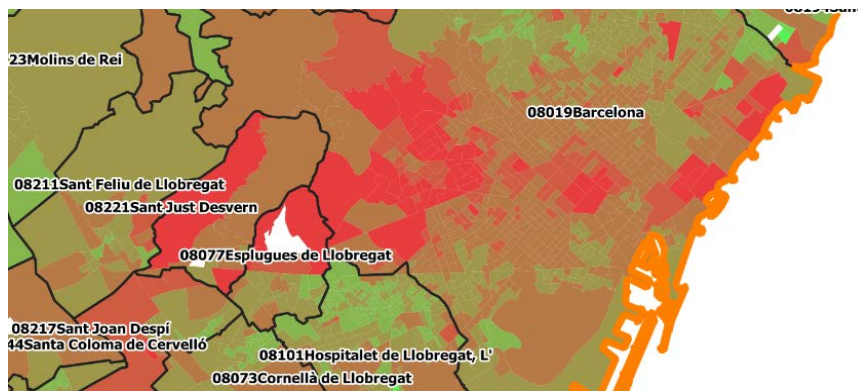
El cruce con el Catastro permite el análisis según tipología de bienes inmuebles en función de los locales que tienen y de sus características, entre ellas la superficie.

Alquiler mensual según destinos o tipología

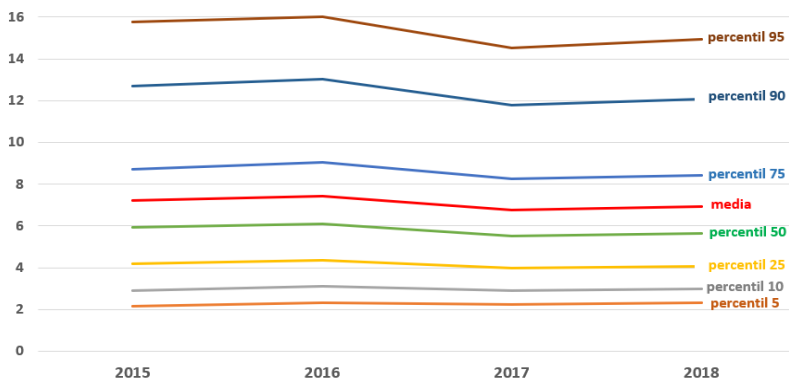


La georreferenciación (completa al 99,8%) garantiza tener precios por bien inmueble y por metro cuadrado para cada sección censal o cualquier otra agrupación geográfica, con un gran número de observaciones disponibles.

La localización es el factor determinante, por encima de cualquier otra característica. Los mayores precios se observan en áreas céntricas urbanas de Madrid y Barcelona.



Alquiler anual / valor de mercado en vivienda colectiva por percentiles (%)



Los ingresos anuales por arrendamiento en relación con el valor de mercado estimado por el Catastro son superiores al 6% en el percentil 50 (del 12% en el percentil 90) y solo inferiores al 2% en el percentil 5.