

Guía Definitiva: Cómo Tributan los Ingresos por Alquiler de Viviendas (Año 2026)

Analizar la rentabilidad de una inversión inmobiliaria va mucho más allá de calcular cuánto te cuesta el inmueble y por cuánto lo vas a alquilar. Si te olvidas de la factura fiscal, te estarás perdiendo la mitad de la película.

Sabemos que hablar de impuestos suele dar pereza o, directamente, miedo. Pero **ignorar la fiscalidad es un error de principiante que te costará mucho dinero**. Conocer cómo tributan tus rentas y aprender a optimizar tu declaración es el verdadero secreto para disparar tu rentabilidad.

En esta guía te voy a explicar, paso a paso y sin tecnicismos infumables, cómo funciona el pago de impuestos por el alquiler de vivienda residencial. Relájate, quita esa cara de susto y guarda este documento, porque te servirá de manual de consulta para tus futuras inversiones.

1. El gran error: mirar solo los ingresos brutos

Cuando evaluamos un piso para alquilar, solemos meter en la coctelera el precio de compra, la reforma, el IBI, la comunidad y la mensualidad que le cobraremos al inquilino. Hasta ahí, perfecto. Pero, ¿has calculado cuánto se va a llevar Hacienda de ese beneficio?

Dominar las reglas del juego fiscal es la forma más rápida y directa de aumentar el dinero neto que entra en tu bolsillo cada mes.

En las siguientes páginas nos centraremos en el impuesto rey de los alquileres tradicionales, aunque también daremos alguna pincelada sobre cómo tributan las operaciones de House Flipping (comprar, reformar y vender).

2. El IRPF: Así funciona la declaración de tus alquileres

Si operas como inversor particular (persona física), tus alquileres deben pasar por la Declaración de la Renta (IRPF).

Para entenderlo rápido, el IRPF es un impuesto directo que grava el dinero que ganas durante el año, y es progresivo: a mayor ganancia, mayor porcentaje te toca pagar. Además, como es un tributo cedido parcialmente a las Comunidades Autónomas, la "mordida" final puede variar dependiendo de si el piso está en Madrid, Valencia o Asturias.

Deberás declararlo si resides en España (es decir, si pasas aquí más de 183 días al año o tienes aquí tu núcleo económico principal).

¿Dónde encaja el alquiler en tu declaración?

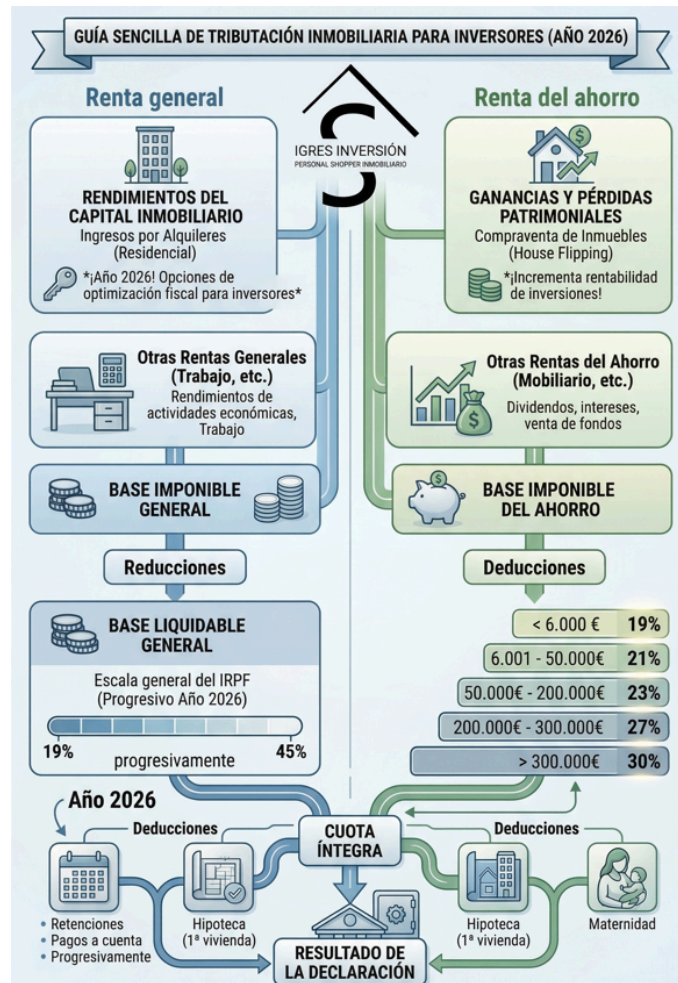
En el IRPF, los ingresos se dividen en dos grandes "cajones":

Cajón 1: La Base General Aquí va el grueso de tu día a día:

- Tu nómina (rendimientos del trabajo).
- Tus ingresos como autónomo.
- **Tus alquileres (rendimientos del capital inmobiliario).**

Cajón 2: La Base del Ahorro Aquí van las inversiones puntuales:

- Dividendos o intereses de cuentas.
- **Tus ventas de inmuebles o flips (ganancias y pérdidas patrimoniales).**



El truco de la fiscalidad inmobiliaria está en el "Cajón 1". Hacienda no te hace tributar por todo lo que te paga el inquilino. Por el camino, **te permite restar un montón de gastos y aplicarte bonificaciones** para que la cifra final sobre la que pagas impuestos sea mucho más pequeña.

3. Gastos deducibles: Todo lo que puedes restar de tus ingresos

Para saber cuál es tu beneficio real a ojos de Hacienda, tienes que restar a los ingresos generados todos los gastos necesarios para alquilar la vivienda.

Importante: Si el piso ha estado vacío 3 meses, los gastos de esos 3 meses no te los puedes deducir. Solo cuentan los generados mientras la casa ha estado habitada por el inquilino.

Aquí tienes la lista de lo que puedes (y debes) desgravarte:

- **Los intereses de la hipoteca:** Si pediste un préstamo para comprar, los intereses son deducibles. Ojo, solo los intereses, no el capital que amortizas (porque eso es dinero que vuelve a tu patrimonio, no un gasto).
- **Impuestos locales:** El IBI y las tasas municipales (basuras, alumbrado) que pagues tú.
- **Seguros:** Las primas del seguro de hogar y del seguro de impago de alquiler son 100% deducibles.
- **Mantenimiento y averías:** Arreglar una tubería o pintar la casa entra aquí. Pero cuidado, no lo confundas con "mejoras". Si cambias la bañera por un jacuzzi de lujo, es una mejora y no te lo puedes deducir de golpe.
- **Comunidad de vecinos:** Las cuotas ordinarias y las derramas, siempre que salgan de tu bolsillo y no se las cobres al inquilino aparte.
- **Desgaste del inmueble (Amortización):** Hacienda sabe que las casas envejecen. Te permite deducir anualmente el **3%** del valor de la construcción (excluyendo el valor del suelo). Suele calcularse sobre el valor de adquisición o el catastral, el que sea mayor.
- **Suministros y papeleo:** Si pagas tú la luz o el agua, los honorarios de la inmobiliaria o los gastos de un abogado para redactar el contrato.

¿Y si has tenido mala suerte y un año los gastos superan a los ingresos? Tranquilo, Hacienda te permite compensar ese saldo negativo durante los 4 años siguientes. En caso de impago, las 6 primeras mensualidades no cobradas hay que declararlas como ingresos.

¿Te queda alguna duda? Puedes [ver el listado aquí](#)

4. La Joya de la Corona: Las Reducciones del 50% al 90%

Anota bien esto, porque es el núcleo de tu rentabilidad. Si alquilas una casa para que sea la **vivienda habitual** de una persona (no vacacional ni de temporada), Hacienda aplica un "descuento" espectacular sobre tu beneficio neto.

Las reglas cambiaron con la Ley de Vivienda, así que depende de la fecha de tu contrato:

Para contratos anteriores al 26 de mayo de 2023: Te aplicas una reducción directa del **60%**. Punto.

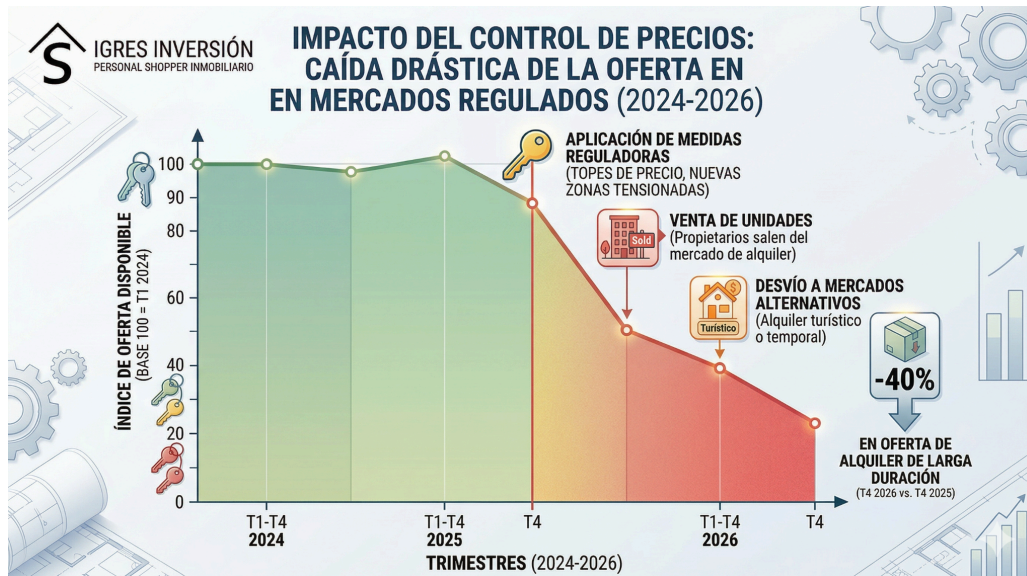
Para contratos firmados a partir del 26 de mayo de 2023: La reducción base pasa a ser del **50%**, pero puede dispararse si cumples ciertas condiciones:

- **Reducción del 90%:** Si la casa está en una zona tensionada y le bajas el alquiler más de un 5% respecto al contrato anterior.
- **Reducción del 70%:** Si alquilas por primera vez en zona tensionada a jóvenes (18-35 años) o cedes la vivienda para alquiler social a la Administración.
- **Reducción del 60%:** Si has hecho una gran rehabilitación en el inmueble en los dos años previos.
- **Reducción del 50%:** Para el resto de los casos normales.

(Aviso a navegantes: Estas ventajas solo sirven si declaras tus alquileres voluntariamente. Si Hacienda te pilla en un renuncio o no lo declaraste, pierdes el derecho a estas reducciones).

¿Por qué el Estado regala estos beneficios fiscales?

La historia ha demostrado que limitar los precios por decreto (como se hizo en Berlín o Barcelona) hace que los propietarios retiren sus pisos del mercado, hundiendo la oferta y perjudicando a los más jóvenes.



Por eso, la vía fiscal es el incentivo más útil: premiar al propietario que pone su vivienda en alquiler residencial con una rebaja brutal de impuestos.

5. El momento de la verdad: ¿Cuánto pagaré exactamente?

Una vez le has restado los gastos a tus ingresos, y le has aplicado esa reducción mágica del 50% al 90%, te queda la "base liquidable". Esa es la cifra real por la que vas a tributar según las famosas tablas del IRPF.

Para entenderlo, veámoslo con un ejemplo súper claro:

El caso de Elena: Elena tiene un piso alquilado por el que cobra **12.000€ al año**. Durante el año ha pagado:

- 1.000€ de intereses del banco.
- 600€ de comunidad.
- 600€ de IBI.
- 450€ en seguros (hogar + impago).
- 400€ de amortización.

Total de gastos deducibles: **3.050€** Beneficio real en su bolsillo: **8.950€**

Si Elena firmó su contrato en 2024 sin cumplir requisitos especiales, se aplica la reducción general del **50%**. Por tanto, a ojos de Hacienda, Elena solo ha ganado **4.475€**.

El porcentaje de IRPF que le toque pagar según sus ingresos totales se aplicará sobre esos 4.475€, y no sobre los casi 9.000€ que realmente se ha llevado limpios, ni por los 12.000€ recibidos. ¡Esa es la magia de la optimización fiscal!

6. El falso mito de crear una Sociedad Limitada (S.L.)

A medida que tu patrimonio crece, es normal que te preguntes: "¿Y si monto una empresa para gestionar mis pisos y pagar menos?"

La respuesta corta es: **Casi nunca compensa, salvo que seas un gran tenedor.**

Existe un régimen especial llamado Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Vivienda (REAV) que permite a las sociedades pagar un tipo efectivo de solo el **15%** (bonifican el 40% de su cuota). Suena genial, pero mira la letra pequeña de los requisitos:

1. Necesitas tener un mínimo de **8 viviendas** alquiladas.
2. Debes tener a un **empleado contratado a jornada completa** con su correspondiente coste de Seguridad Social (más de 20.000€ anuales).
3. Los pisos deben estar alquilados un mínimo de 3 años.

Además, el dinero que gana la empresa, se queda en la empresa. Si quieres sacarlo para gastarlo tú, tendrás que volver a pagar impuestos por IRPF o por el reparto de dividendos (entre un 19% y un 30%). Suma a todo esto los costes de gestoría y constitución de la empresa.

Conclusión: Tributar como persona física sigue siendo la vía más rentable para la inmensa mayoría de los inversores inmobiliarios. Las sociedades suelen ser útiles cuando buscas proteger tu patrimonio personal o facilitar una futura herencia, no tanto para ahorrar mes a mes.

7. Nuestro último consejo para ti

Si quieres ser un inversor de éxito, no confíes en tu memoria. Hazte una buena plantilla de Excel y anota rigurosamente cada recibo del seguro, cada reparación del fontanero y cada cuota de la comunidad.

Haz revisiones trimestrales. Cuando llegue la hora de hacer la Declaración de la Renta, tendrás todo el trabajo hecho y te asegurarás de no pagarle a Hacienda ni un euro de más.

¿Listo para llevar tu cartera de inversión al siguiente nivel?

Dominar la fiscalidad es el primer paso para proteger tu rentabilidad, pero el éxito real de un inversor está en **encontrar las oportunidades antes que nadie**.

Como Personal Shoppers Inmobiliarios, nos encargamos de localizar, negociar y cerrar las mejores operaciones para que tú solo te preocupes de ver crecer tu patrimonio. Si quieres aplicar estos conocimientos fiscales a tu próxima compra y **seguir invirtiendo con seguridad**, hablemos.

 [\[Reserva tu reunión estratégica de 30 min aquí\]](#)