

<http://www.20minutos.es/noticia/581139/alquileres/negro/impuestos/>



Versión para [imprimir](#)

[Portada/Noticias](#) [Madrid](#)

La mitad de los alquileres se pagan en negro para bajar el precio y eludir impuestos

MARIO TOLEDO. 04.12.2009 - 00.26 h

- Unos 200.000 caseros no hacen contrato de arrendamiento.
- Bajan el precio al inquilino, pero le impiden pedir ayudas.
- Alquilar en Cibeles cuesta el doble que en Orcasitas.



Sandra lleva cinco años pagando su alquiler en negro.

Hacienda somos todos. Pero cuando se trata de declarar el alquiler, unos lo son más que otros. Oficialmente, en la región sólo hay 154.000 pisos arrendados. Pero en realidad son muchos más: **197.000 propietarios no han hecho contrato** a sus inquilinos y les cobran en negro. Los alquileres no declarados son el 56% del total, según datos de los técnicos de Hacienda (Gestha). La media española es algo inferior, del 54%.

Con dificultades económicas, la gente le da más a la cabeza para ver cómo defraudar

La crisis ha empeorado aún más la situación. "Con dificultades económicas, la gente le da más a la cabeza **para ver cómo defraudar**", explica Carlos Ruiz, experto en el sector inmobiliario y gerente de Arrenta.

Actualmente, el alquiler ilegal "puede superar ya las 200.000 viviendas. Ha **crecido la economía sumergida** en general y el alquiler no es aislado", añaden en Gestha.

Pactar la ausencia de contrato

La falta de contrato suele ser fruto de un pacto entre el propietario y el inquilino: el dueño propone no firmar para evitar pagar impuestos y ofrece al inquilino **un alquiler más barato**. "Lo que mi casero se ahorra al no declarar, me lo descuenta del piso y los dos tan contentos", dice Rocío, que lleva cinco años sin contrato en Malasaña. En principio, es un acuerdo ventajoso para ambas partes, pero "los inconvenientes pueden ser mayores que los beneficios", explica Ruiz.

Lo que mi casero se ahorra al no declarar, me lo descuenta del piso y los dos tan contentos

El que puede salir **más perjudicado es el inquilino**. En primer lugar, el dueño puede obligarle en cualquier momento a que abandone el piso y no tendría nada que alegar. Pero, sobre todo, la falta de contrato impide al arrendatario beneficiarse de las ayudas y desgravaciones.

Con la renta de emancipación, el Gobierno central concede **210 euros al mes a los inquilinos mileuristas** menores de 35 años. Pero sin contrato, no hay ayudas. Además, la Comunidad les permite deducir un 10% del alquiler en el IRPF si ganan menos de 24.000 euros y un 20% (hasta 840 euros) a menores de 36 años.

Multa del 150% del fraude

Pero el fraude a Hacienda puede volverse en contra del dueño. Si el fisco le descubre, tendrá que pagar una multa equivalente al 150% del dinero que no haya pagado en impuestos. La cantidad media defraudada por cada casero en Madrid es de **3.595 euros al año**, con lo que cada uno de ellos debería pagar una sanción de 5.392,5 euros.

Además, al no formalizar el arriendo, **el propietario queda indefenso** si la persona que reside en su casa no le paga. Y eso es algo muy habitual en la región. De hecho, Madrid es la comunidad con más morosidad en alquileres: cada inquilino mal pagador debe 14.623 1 de media a su casero (equivalente a las cuotas de un año y medio), según el Fichero de Inquilinos Morosos.

La cantidad media defraudada por cada casero en Madrid es de **3.595 euros al año**

Los esfuerzos de la Administración por sacar a la luz los alquileres en negro son infructuosos. El Ministerio de Hacienda estudia contrastar los recibos de luz, agua y gas para detectar viviendas habitadas y no declaradas. Mientras, la Comunidad aplica deducciones en el IRPF también al propietario para que no caiga en la tentación del fraude fiscal.

Sandra. 28 años. Vive de alquiler "Hago un chanchullo con mi casero"

Sandra (nombre ficticio) lleva cinco años de alquiler en una casa de Chamartín. "**Nunca hemos**

hecho contrato legal. El primer año firmamos algo parecido a un contrato, pero mi casero no depositó la fianza en el Ivima, así que no se formalizó legalmente. Yo me dejé llevar", explica.

Para Sandra son todo ventajas: "**No me cobra las subidas anuales del IPC**, me paga los gastos de comunidad y me cobra bastante menos". El único problema es que "no puedo pedir la ayuda al alquiler ni la deducción de Hacienda".

Sin embargo, eso ya está solucionado: "**Tengo un chanchullo con el casero:** como no puedo desgravármelo, hemos pactado que él me perdona 800 euros al año y así sólo pago 11 meses". Hasta ahora no ha tenido ningún problema: "Es un acuerdo entre los dos".

1.581 1 en Cibeles y 865 en Orcasitas

Alquilar una vivienda en la zona de **Cibeles** (la más cara de la capital) cuesta **el doble que en Orcasitas** y Ciudad de los Ángeles (las más baratas). Un piso de 90 m² cuesta en la primera 1.581 euros al mes; y en la segunda, 865 euros, según un estudio de fotocasa.es.

Después de Cibeles, **los barrios más caros son Goya y Recoletos** (1.440 euros) y Chueca (1.414 euros). Por la cola están San Cristóbal de los Ángeles (876 euros) y Vicálvaro (902 euros).

Por municipios, los más baratos son Ciempozuelos (649 euros) y Algete (654 euros); mientras que los más caros son Alcobendas (1.025 euros), Pozuelo de Alarcón (977 euros) y Majadahonda (952 euros).

20minutos.es El primer periódico que no se vende