

SÍ... se puede y se debe denunciar al casero por fraude fiscal y por fianza no declarada del alquiler.

este documento habla de:

- DENUNCIA FISCAL CONTRA EL ARRENDADOR – PROPIEDAD
- DENUNCIA por fianza no declarada del alquiler CONTRA EL ARRENDADOR – PROPIEDAD.
- DEMANDA CONTRA EL ARRENDADOR – PROPIEDAD POR DAÑOS Y PERJUICIOS DE FIANZA NO DECLARADA y paralela de Hacienda.



DENUNCIA FISCAL

Las rentas del alquiler no son de las cosas que se declaran a Hacienda en este país. Esta es la información que se obtiene año tras año de los inspectores de Hacienda, del sindicato GESTHA, que reconoce que aún así en los últimos años los alquileres no declarados han pasado del 54 al 41% (1). Si se hacen cuatro números por las enormes ventajas fiscales que suponían declararlos no vale la pena arriesgarse (2).

En la propiedad jurídica, o sea, las empresas especializadas en la gestión de comunidades de alquiler el fraude es menor porque las ventajas de declarar son tan grandes que no hacerlo

significan en realidad pérdidas. Nos referimos a las inmobiliarias de bancos, socimis, API's, etc... **De hecho fiscalmente para los propietarios, con un buen asesoramiento fiscal y todas las triquiñuelas posibles, las rentas de alquiler son fiscalmente neutras.** O sea, si eres inquilino pagas el alquiler y casi nadie recibe desgravaciones fiscales. Si eres propietario, recibes tantas desgravaciones fiscales y deducciones que no pagas nada a Hacienda por las rentas que cobras de tus inquilinos. *Así es, los rentistas profesionales, los que viven de rentas – sin sudar- tienen un régimen tributario mil veces mejor que los que sí trabajan y se sudan la camisa.*

En los segmentos de la propiedad que más se da esta circunstancia de fraude es en las personas físicas, o sea, los pequeños propietarios. No está de más recordar dos cosas:

- el porcentaje de caseros defraudadores es 10 a 1 superior al de inquilinos morosos.
- por tanto, la figura del inquilino moroso es una entelequia comparada con la del casero evasor de impuestos.
- la medida del PP en el 2014 consistente en eliminar las desgravaciones a los inquilinos (3) volverá a incrementar el fraude porque los inquilinos no desgravan y Hacienda no sabe quién alquila. ¿no está hecha a medida esta reforma para incrementar el fraude?

Así es, los rentistas profesionales, los que viven de rentas – sin sudar- tienen un régimen tributario mil veces mejor que los que sí trabajan y se sudan la camisa.



Indicios que el casero no declara su alquiler a Hacienda.

Primero decir que cualquier contrato, incluso verbal, es legal. Una cosa es que el contrato sea legal y otra que se declare, o sea, se eleva a público. No tenga miedo en ese sentido. Cualquiera de los siguientes indicios pueden descubrir que su casero no tributa al fisco. Cuantos más indicios tenga es más evidente que hay fraude. Los indicios que las rentas que paga usted por su alquiler no se declaran a Hacienda son:

- un contrato de alquiler con papel no adecuado, hecho a mano, etc. Aunque hemos visto contratos con papel timbrado que no se declaran.
- comprobar que la fianza esta depositada en la agencia de vivienda de tu comunidad. . También se la puedes pedir a la propiedad pero entonces le estas enseñando las cartas.
- comprobar si el contrato esta inscrito en el [Registro de la Propiedad](#).
- comprobar el censo por si cualquier casualidad el propietario vive con usted (jolin!)
- no tiene una dirección del propietario o carece de su NIF.
- se cobra siempre en mano o con un recibo que no identifica al propietario.

¿Por qué debe denunciar al casero defraudador?

A lo largo de la vida del contrato de alquiler, la interpretación y aplicación de las cláusulas del contrato de

alquiler, suelen dar lugar a multitud de situaciones que el inquilino las vive como injusticias. Seguramente la finalización de un contrato, las situaciones de mobing inmobiliario u encarecimientos de los recibos por causas de dudosa justificación pueden llevarle a decir ¡¡¡ BASTA !!!

Si ha acumulado información sobre el casero defraudador puede utilizarla según crea conveniente pero la web de la Agencia Tributaria ofrece la posibilidad anónima de denunciar este tipo de fraudes. (4)

¿Cómo denunciar un fraude fiscal en el alquiler? Instrucciones para presentar la denuncia:

1. Pueden presentar denuncias públicas tributarias cualquier persona física o jurídica que conozca hechos o situaciones que puedan ser constitutivos de infracciones tributarias o tener trascendencia para la aplicación de los tributos.
2. Para presentar la denuncia se procederá a rellenar los datos que se solicitan en el modelo de presentación on line. La denuncia debe ser clara y concreta y ha de contener el mayor número de datos conocidos que sean necesarios para la identificación del denunciado.
3. Junto con la denuncia es posible anexar los ficheros que se estimen oportunos y que sirvan de prueba de los hechos denunciados. Para ello se adjuntarán los ficheros haciendo uso de la opción indicada en el modelo de presentación on line. Se pueden anexar hasta 10 ficheros, que pueden ser tanto documentos como imágenes.
4. Sólo se permiten leer ficheros ubicados en un directorio raíz con nombre `aeat` . Mueva los ficheros que desea leer a un directorio raíz cuyo nombre comience por `aeat` o un subdirectorío de éste.
5. La presentación de la denuncia no da lugar al inicio de actuaciones inspectoras ni origina derecho alguno para el denunciante en cuanto al cobro de ningún tipo de

gratificación o la posibilidad de recibir información alguna en relación con la investigación de los datos denunciados o la tramitación de los procedimientos. El denunciante no tiene, en ningún caso, la condición de interesado en la actuación administrativa.

6. Una vez enviada la denuncia, el sistema comprobará que contiene el contenido mínimo exigido y asignará a la misma un número de registro de entrada que aparecerá en pantalla. El denunciante podrá imprimir o guardar en disco este número de registro.
7. Con posterioridad a la presentación de la denuncia, el denunciante podrá aportar nuevos datos, ficheros o documentación ya sea online o directamente en una delegación o administración de la A.E.A.T. para ello deberá indicar el número de registro de entrada, al objeto de incorporar dicha información a la denuncia presentada.
8. La presentación de la denuncia supone que el denunciante conoce y está conforme con los requisitos aquí expresados.
9. El máximo número de imágenes por denuncia es de 10 anexos y el tamaño no debe de exceder de 2 Megabytes.

direcciones y documentos de denuncia:

Seguramente necesitará certificado digital para identificarse aunque también puede hacerlo presencialmente. Su anonimato está garantizado pero tampoco tiene derecho a saber si la denuncia ha prosperado...

- [Denuncia telemática de alquiler de inmuebles](#). AEAT
- [Denuncia presencial de alquiler de inmuebles](#). AEAT
: documento a rellenar
– formato [OpenDocument](#) – [formato PDF](#)–
- [Denuncia Pública Tributaria](#). AEAT
- [Instrucciones para presentar la denuncia](#). AEAT
- [Sanciones tributarias y recargos de hacienda, breves lecciones que aprender](#). AEAT



-
- 1.- [Gestha denuncia que cuatro de cada diez alquileres de vivienda no se declaran a Hacienda.](#)
 - 2.- asc.500×20: [Un estudio comparativa de las ventajas fiscales de los propietarios de rentas de alquiler.](#)
 - 3.- El Mundo, [La vivienda pierde atractivo fiscal](#), 2015
 - 4.- elconfidencialdigital, [Delatores fiscales. Hacienda ha puesto en marcha 2.000 inspecciones a partir de chivatazos anónimos.](#)
-

DENUNCIA por fianza no declarada del alquiler.

El depósito de la fianza en el organismo oficial encargado en cada Comunidad autónoma es de obligado cumplimiento por la LAU. Si no está registrada la fianza Hacienda mismo puede denegarle las desgravaciones por ayudas al alquiler. Usted

mismo puede saber si su fianza se ha depositado donde toca y el propietario-casero no lo ha hecho. Si el propietario no ingresa la fianza en el organismo oficial correspondiente entonces incurre en sanción: hay multa, intereses de demora y recargo. 0 incluso daños y perjuicios al arrendatario si este se ha visto mermado en sus derechos fiscales.

En la actual LAU -2017- es obligatorio que el arrendatario-casero cobre en concepto de fianza la cantidad de UNA MENSUALIDAD del importe de la renta convenida al inquilino como fianza. En caso de arrendamiento para uso distinto del de vivienda (ej: locales de negocio) la fianza será de dos mensualidades.

Una vez cobrada la fianza arrendador, el casero tiene la obligación de proceder al depósito de la misma en el organismo correspondiente que cada Comunidad Autónoma haya designado, en el plazo y forma que igualmente se establezca en la cada una de estas legislaciones.

Además del depósito obligatorio el contrato podría determinar si las partes así lo acuerdan – *eufemismo de imposición*– otras fianzas pero u depósitos que no tienen que ver con está obligación inicial.

Legislaciones de los depósitos de fianzas de alquiler:

- Comunidad Autónoma de [ANDALUCIA: Ley 8/1997 de 23 de diciembre](#).
- Comunidad de [MADRID: Decreto 181/1996 de 5 de diciembre](#).
- Generalitat de [CATALUNYA: Ley 13/1996 de 29 de Julio](#).
- Generalitat [VALENCIANA: Decreto 333/1995 de 3 de noviembre](#).
- Comunidad Autónoma de [CANARIAS: Disposición Adicional](#)

Séptima Ley 5/1996 de 27 de diciembre.

La responsabilidad por no depositar la fianza será exclusivamente del arrendador. Este incumplimiento puede provocar la imposición de distintas sanciones pecuniarias (MULTAS) dependiendo de la Comunidad Autónoma donde debe depositarse la fianza. Pero además de esta responsabilidad administrativa del arrendador, también puede tener otra CIVIL frente al inquilino por los daños y perjuicios que le puede haber ocasionado NO HABER DEPOSITADO la fianza en la comunidad Autónoma.

EJEMPLO:

Si el arrendador no ha depositado la fianza, es casi seguro que la Agencia Tributaria (**Hacienda**) no le va a conceder al inquilino los **beneficios fiscales por deducción del alquiler**, en los supuestos que procedan, ya que es una exigencia legal el previo depósito de la fianza para acogerse a estas deducciones.

Imaginaros que el arrendatario o **inquilino** ha pagado la **fianza** establecida en el contrato de arrendamiento y se ve **perjudicado** cuando pretende deducirse el alquiler de la vivienda y no puede, o una vez efectuada Hacienda le envía una declaración paralela reclamándole dichas deducciones. En estos casos es evidente que se ha producido un **daño imputable al arrendador** por incumplimiento de sus obligaciones legales, lo que según nuestra opinión derivaría en una responsabilidad por no depositar la fianza arrendaticia con la consecuencia de indemnización de daños y perjuicios.

Por tanto, el inquilino podría **demandar civilmente al arrendador** exigiéndole la **reparación de los daños y perjuicios** causados por el incumplimiento de sus obligaciones contractuales. El obligado a probar los perjuicios es el inquilino, de ahí la importancia para el éxito de la pretensión ante el Juzgado de que acredite o pruebe

suficientemente todos estos extremos, como por ejemplo el importe deducido por el alquiler que ha sido rechazado por Hacienda, las devoluciones que haya tenido que hacer a Hacienda, etcétera.

Antes de iniciar el procedimiento judicial, es conveniente enviarle al arrendador un **burofax con acuse de recibo y certificación de texto**, donde se le especifique el importe de los perjuicios ocasionados y la concesión de un breve plazo para su pago, con la advertencia de que en caso contrario se ejercitarán acciones judiciales. Este burofax, también nos servirá en el caso de acudir a un juicio, para acreditar el intento de solución extraprocésal del asunto y para que le impongan, en su caso, las [costas del juicio](#) al demandado. Resumiendo: La **responsabilidad por no depositar la fianza** puede derivar en responsabilidad administrativa (MULTA) y en la condena del arrendador a la **indemnización de los daños y perjuicios** que acredite el inquilino por el incumplimiento de sus obligaciones.

extraído de: [mundo jurídico](#)

TAMBIÉN LE PUEDE INTERESAR:

- [¿cómo saber si el contrato de alquiler es legal y declarado al fisco?](#) -2017
- Ayuda al Inquilino: [¿cómo defenderse judicialmente del desahucio?](#) – 2017
- Llegó el momento: [¿ Cómo salvar su piso de un desahucio?](#) – actualizado 2014.