

El fraude de las fianzas de alquiler muestra que la Comunidad de Madrid es colaboradora necesaria – también- en el fraude fiscal



Es curioso la manera en cómo sucesos significativos de la vida diaria de millones de personas son ignorados, por lo tanto, no hay datos, por lo que no existen aunque sucedan. *Es sospechoso que la clase política preste tan poca atención a la ausencia de datos estadísticos fiables, exhaustivos, sobre la vivienda que, en la España actual, se ha convertido en "LA INVERSIÓN" por los pingües que ofrece. A no ser que esa clase política sea colaboradora necesaria en ocultar a la población esos beneficios de unos pocos, ellos incluidos, en una comunidad autónoma, y sobre todo en Madrid, capital del Reino, tristemente famosa por el "Tamayazo". No es una casualidad.*

El caso es que el Confidencial ha publicado un buen documento de investigación, del periodista David Fernández, sobre la situación de las fianzas de contratos de alquiler depositadas en la Agencia de Vivienda Social – AVS -de la Comunidad de

Madrid y el número total de viviendas en alquiler. Y dice: **“No hay una estadística fiable. El INE señala que el 24,3% de los hogares madrileños vive de alquiler, es decir, 623.000 de los 2.564.100 que hay en la comunidad autónoma” (*1).**

El periodista lo hace a partir de las afirmaciones del diputado **José Manuel López** de Podemos que no entiende el desfase entre las fianzas depositadas en la AVS y el número de viviendas alquiladas a pesar que los hogares en alquiler se han incrementado en número y en proporción. El diputado señala que no ha habido un aumento de población sino que los hogares son ahora diferentes: **“Hay parejas separadas, adultos que conviven temporalmente... lo que implica más necesidad de vivienda para la misma población”**

Encuesta Continua de Hogares (ECH). Datos referidos al valor medio del periodo
 Viviendas: Resultados por comunidades y ciudades autónomas
COMUNIDAD DE MADRID
 Número TOTAL de viviendas y de viviendas principales por régimen de tenencia
 En Unidades:

| CENSO 2011 | Total VIVIENDAS | Encuesta Continua de Hogares | Total HOGARES 2017 |
|-----------------------------|-----------------|---|--------------------|
| | 2895660 | | 2572900 |
| Total Viviendas | 2.895.660 | Total Hogares | 2.572.900 |
| total viviendas principales | 2469378 | Vivienda en propiedad | 1.870.100 |
| total viviendas secundarias | 162022 | Alquilada | 622.200 |
| total viviendas vacías | 263279 | Cedidas gratis, bajo precio por otro hogar, la empresa... | 80.600 |
| | | Situación de la propiedad | |
| | | Propia por compra, totalmente pagada, heredada o donada | 1.101.600 |
| | | Propia con pagos pendientes | 768.500 |

gráfica construida con datos del INE

En la gráfica anterior se indica que en la Comunidad de Madrid, hay casi 2,9 millones de viviendas del censo del 2011 y que en la Encuesta de Condiciones de Vida de los Hogares del INE del 2017 se habían constituido 2,5 millones de hogares que se corresponden con las viviendas principales, donde esta empadronado la gente. De esos 2,5 millones 622.200 hogares viven de alquiler lo que representa un 24,3% (*2).

La ley obliga a que la fianza que el inquilino entrega al arrendador sea depositada en la Agencia de Vivienda Social (AVS). Según los últimos datos que maneja este organismo a 30

de noviembre de este año la AVS gestionaba **310.461 depósitos vivos**, es decir, fianzas cuyos contratos de alquiler están vigentes. Cruzando estos datos con el INE la conclusión es sencilla: 623.000 hogares en alquiler menos 310.461 fianzas depositadas suponen 312.000 (52%) alquileres que en principio no están cumpliendo la ley. Los datos de la AVS incluyen pisos y locales comerciales, los del INE solo viviendas. Como esas fianzas depositadas son sobre locales y viviendas, quiere decir que:

- en la Comunidad de Madrid, muchos locales, no tienen depositada la fianza.
- en la Comunidad de Madrid, las viviendas, en situación legal, son muchas menos que 52%. Podríamos estar hablando entorno al 30%.
- Como las fianzas que si están depositadas de locales y viviendas representan 109,6 millones de euros, el gobierno del Partido Popular renuncia a otros más 150 millones para su cometido legislado: *“mientras gestiona ese dinero, la administración debe destinarlos a la promoción pública de viviendas y a obras de rehabilitación y remodelación de las zonas más desprotegidas”*.



Para la directora-gerente de la AVS de la Comunidad de Madrid, Isabel PINILLA, gobernada por el PP con el apoyo de Ciudadanos, que seguramente el 65% de los contratos de alquiler de viviendas y locales no depositen la fianza no es ni fraude ni irregularidad, solo es una falta administrativa. La fianza

es una garantía que el inquilino entrega al arrendador para garantizar el cumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato. El depósito de esta fianza es obligatorio y gratuito. Y debe hacerla el arrendador. Si no lo hace es que se ha quedado la fianza en su bolsillo.

La Comunidad de Madrid realizó 426 inspecciones en 2017, que acabaron en 275 expedientes sancionadores y una recaudación de 116.256 euros. Por el volumen de fianzas fuera de ley se puede concluir que el Gobierno del Partido Popular con el apoyo de Ciudadanos no tiene mucho interés en destapar un fraude. Y eso, que saben que el arrendador que oculta la fianza a la administración quiere decir que, también oculta, defrauda a la Hacienda Pública.

¿Qué arrendadores defraudan en las fianzas y seguramente al fisco?

Si ante el fraude que denuncia Podemos en Madrid, la Administración de la derecha madrileña se inhibe quiere decir que hay poderosos intereses detrás. El inmobiliario es hoy de los pocos sectores económicos que muestran un vigor impresionante y unas rentabilidades por las nubes que el mismo Banco de España sitúa en el 11%. Hay mucho fraude en el alquiler, mucho dinero negro denunciado por GESTHA, los inspectores de Hacienda, y por el propio diputado López. Hablamos de muchos millones de euros si consideramos el incremento en el volumen de viviendas en alquiler en Madrid, 98.500 en 5 años, por los precios desorbitados de la burbuja, por las rentabilidades de dos dígitos y por el bien de perseguir el fraude fiscal de una Hacienda pública esquelética. ¿Cuáles son los caseros a los que PP y Ciudadanos no quieren ni investigar ni sancionar?

El rotativo del que analizamos la noticia – El Confidencial – afirma con datos que son los pequeños propietarios donde se condensa el fraude (*3). Dice que las grandes empresas: fondos

de inversión, Socimi, grandes inmobiliarias y banca poseen un pequeño porcentaje de viviendas en alquiler y no suelen tener su negocio fuera del marco legal. Les basta con los enormes incentivos fiscales para practicar el llamado “alquiler profesional” (*4).

España es un país de muchos “*pequeños propietarios que no de proletarios*” como impuso el franquismo en 1959 y que explicamos muy bien nosotros en este reciente artículo: [El incremento de los desahucios de alquiler y ocupaciones tienen su raíz y causa en la estructura franquista del Estado español](#). La *sociedad de los propietarios* iniciada en el franquismo y alimentada por el régimen del 78 ha creado una enorme base de pequeños propietarios que es **el substrato social conservador y reaccionario cautivo de los partidos constitucionales**. Esos son los arrendadores que no quieren vigilar el PP ni Ciudadanos, con la vista gorda del PSOE, es el voto cautivo castizo que les ha mantenido en el poder desde el 2003 con el tamayazo. Como reconoce GHESTA en las grandes ciudades hay muchas sociedades patrimoniales, familiares, de uno a varios millones de euros. Los datos revelan que en Madrid los arrendadores practican el fraude en las fianzas y al fisco.



Poner orden legal y fiscal en el agujero negro de los arrendadores de viviendas y locales en la Comunidad de Madrid

A pesar que [España es un paraíso fiscal para los propietarios físicos -IRPF- y jurídicos -Sociedades- de viviendas alquiladas](#) para practicar la elusión fiscal (*5) los datos que hemos mostrado indican que hay mucho trabajo de las inspecciones de las administraciones autonómicas y locales en la capital y en los pueblos madrileños. Pero también hay que poner freno a la enorme burbuja del alquiler que provoca un enorme sufrimiento a más de dos millones de madrileños, que forman parte la mayoría de ellos del precariado.

El arraigo de la injusticia social, la cultura del pelotazo fiscal, de una Ley de Arrendamientos Urbanos totalmente sesgada contra el inquilino pone sobre la mesa de las organizaciones sociales y partidos de izquierda un enorme trabajo de unidad para dar un vuelco a la burbuja del

alquiler. Hay que poner “*luz y taquígrafos*” en ese agujero en que se ha convertido el llamado mercado del alquiler totalmente desregulado. Pero la regulación no puede ser sólo de precios, también fiscal y legislativa. No nos podemos equivocar en el camino escogido porque el trabajo a desarrollar es muy costoso frente al sector inmobiliario con fuertes intereses nacionales e internacionales económicos y financieros donde están implicados hedge funds, la banca, la titulización de deudas, el BCE etc..

España no posee un parque de vivienda pública y asequible que pueda aproximarlos a medidas que tampoco acaban de funcionar en Europa: la regulación de precios medios sobre las desorbitadas rentas de alquiler actuales sería legalizar por Ley la Burbuja inmobiliaria del alquiler desde el 2002.

Cómo regular una situación así de salvaje? Adelantamos lo que consideramos serían las medidas más lógicas evitando la picaresca de los arrendadores que ha acompañado la implementación de aquellas medidas en los países donde se ha intentado por el método de franjas de precios medios en “*zonas tensionadas*”. *Todas las medidas que explicamos a continuación evitan el enorme colapso burocrático que supone el engorroso y escurridizo control de precios según índices en un mercado libre.*

DOMESTICAR EL MERCADO LIBRE DE ALQUILER: JUSTICIA FISCAL y SOCIAL

- ***Congelación de alquileres y prórroga forzosa (excepto en caso de necesidad familiar justificada).***
- ***contrato publico único, inspeccionado por las Oficinas de Vivienda, donde este prohibido cargar los impuestos y los gastos de mantenimiento a los inquilinos. Todo para***

evitar el doble cobro de los mismos a Hacienda y al inquilino. Inspección técnica de las viviendas arrendadas y de la cédula de habitabilidad con revisiones cada 5 años.

- **Si la Agencia Tributaria suprime las desgravaciones fiscales de los arrendadores (4 millones de caseros) se pueden realizar desgravaciones fiscales sobre la totalidad de inquilinos (4 millones de hogares) según baremos de rentas pagadas y renta familiar disponible... relacionado con un 30%. Con ello conseguimos acabar el fraude fiscal de los arrendadores pues conoceremos la totalidad de alquileres que cobran.**
- **Eliminar todas las desgravaciones fiscales a los arrendadores para que tributen como una ganancia más.**
- **Gravar fiscalmente las viviendas "urbanas" vacías y crear un impuesto sobre las ventas de viviendas que no sean para primera residencia para evitar que los propietarios boicoteen todas estas medidas no poniendo en el mercado sus viviendas vacías en alquiler o vendiéndolas.**

Medidas complementarias para hacer efectivas las anteriores

- **Ligar los gastos deducibles a la edad de la finca y de la vivienda.** Las exenciones fiscales de gastos en fincas adultas sólo pueden estar relacionadas si hubo reformas y mejoras de habitabilidad, energéticas, etc.
- **Eliminar los incrementos del recibo del alquiler por mejoras arquitectónicas, instalaciones o estéticas de la vivienda para evitar el doble cobro a Hacienda y al inquilino.**
- **La deducción por amortización catastral del edificio se suprimirá a partir de la edad adulta del edificio que se apruebe.**
- **Municipalización del suelo urbano** para que deje de formar parte del negocio inmobiliario de las transmisiones patrimoniales y las ventas

Notas a pie de página.

1. El Confidencial, [El mercado ¿real? del alquiler: 310.461 pisos y locales han legalizado la fianza en Madrid.](#)
 2. Instituto Nacional de Estadística, [Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y comunidades autónomas.](#)
 3. El Confidencial, [Socimis, promotoras y fondos irrumpen con fuerza en el mercado del alquiler.](#)
 4. [prouespeculacio.org, Blackstone: el mito de las socimis y la concentración de la propiedad inmobiliaria en España.](#)
 5. wikipedia, [elusión fiscal](#): es cualquier acción, en principio por vías legales, que persigue evitar o minimizar el pago de impuestos...
-

SEGURO QUE LE INTERESARÁ:

[*¿cómo saber si el contrato de alquiler es legal y declarado al fisco? actualizado 2018*](#)

[*Sí... se puede y se debe denunciar al casero por fraude fiscal y por fianza no declarada del alquiler.*](#)

[*¿Cómo salvar tu piso de un desahucio? actualizado 2018*](#)