

El Gobierno también cobra del alquiler: ¿es un fondo buitre?

Opini3 | 06-10-2026 | 15:01



Marta Martín García / GN

Cada mes, el inquilino paga al propietario. Y de los rendimientos de ese alquiler, Hacienda también obtiene ingresos a través de los impuestos. Si el Gobierno quiere ayudar a quienes no pueden pagar una vivienda, debería explicar qué esfuerzo presupuestario y fiscal está dispuesto a asumir. Exigir esfuerzos a los demás resulta más fácil que concretar los propios.

La estadística de viviendas declaradas en el IRPF de 2024, publicada por la Agencia Tributaria, recoge unos 7.215 millones de euros de rendimiento neto reducido procedente de los arrendamientos. Es la cantidad resultante después de descontar los gastos deducibles y aplicar las reducciones fiscales correspondientes. Los datos se refieren a propietarios particulares del territorio de régimen fiscal común, que excluye el País Vasco y Navarra. No son 7.215 millones recaudados por Hacienda, sino rendimientos que se incorporan al cálculo del impuesto.

Hagamos una cuenta sencilla: si sobre esa cantidad se aplicara un tipo hipotético del 20 %, el resultado sería de unos 1.443 millones de euros. Sí, han leído bien: mil cuatrocientos cuarenta y tres millones. Pero conviene dejarlo claro: es una simulación, no una cifra oficial de recaudación ni una estimación del tipo efectivo que pagan los propietarios. La tributación depende de los ingresos y las circunstancias de cada contribuyente. La operación ilustra una realidad que suele quedar fuera del debate: las administraciones también obtienen ingresos de los rendimientos del alquiler.

Tampoco puede ignorarse quién ofrece esas viviendas. Según un estudio del Banco de España, con datos de 2021 y sin incluir el País Vasco ni Navarra, más del 90 % de las viviendas habituales alquiladas a precio de mercado pertenecían a particulares. Ese porcentaje se refiere a las viviendas del mercado analizado, no al conjunto de los inmuebles del país.

Demonizar a los propietarios pasa por alto esa realidad. Tener un piso alquilado no convierte a nadie en un fondo buitre ni le hace responsable, por sí solo, de que otra persona carezca de vivienda. Atender esa necesidad exige ayudas, vivienda asequible y recursos públicos. La responsabilidad de las administraciones no puede agotarse en trasladar obligaciones al propietario.

La Ley de Vivienda de 2023, además, redujo del 60 % al 50 % la reducción fiscal general aplicable a los nuevos contratos afectados, con efectos desde 2024. El ejemplo es sencillo: con 10.000 euros de rendimiento neto positivo, una reducción del 60 % deja 4.000 euros sujetos a tributación; con una del 50 %, esa cantidad sube a 5.000. No significa pagar 5.000 euros de impuestos, sino calcular el impuesto sobre una cantidad mayor. Los contratos anteriores al 26 de mayo de 2023 mantienen la reducción del 60 %, mientras que el nuevo régimen contempla porcentajes superiores si se cumplen determinadas condiciones.

También conviene recordar que fue el Gobierno de Mariano Rajoy quien suprimió, desde 2015, la deducción estatal por alquiler de vivienda habitual para los nuevos contratos, manteniendo un régimen transitorio para quienes reunían los requisitos. Las deducciones autonómicas siguieron existiendo.

La discusión sobre las ayudas fiscales debe incorporar ahora las novedades anunciadas. Los nuevos decretos de vivienda incluyen incentivos para inquilinos y pequeños propietarios. Habrá que examinar su alcance, sus condiciones y su continuidad parlamentaria. Si el Gobierno utiliza la fiscalidad para aliviar el alquiler, estará aceptando precisamente que una parte del esfuerzo también debe asumirla Hacienda.

La relación de Sareb con los grandes gestores inmobiliarios también merece atención. Su consejo de administración aprobó en junio de 2026 adjudicar contratos de gestión de inmuebles y préstamos a Servihabitat y Aliseda mediante una licitación pública. El lote adjudicado a Aliseda figura por unos 43,35 millones de euros sin IVA, equivalentes a unos 52,46 millones con IVA. Se trata del importe contractual, no de una cantidad que pueda presentarse automáticamente como ya pagada.

Contratar servicios de gestión no demuestra por sí mismo ninguna irregularidad. Pero sí permite exigir explicaciones sobre los criterios, los costes y los resultados. La coherencia política también consiste en explicar con precisión las decisiones propias cuando se cuestiona el papel de otros actores del mercado.

El Gobierno ha aprobado nuevos decretos de vivienda tras el rechazo parlamentario de los anteriores y busca su convalidación en la Diputación Permanente. Esta vía está prevista cuando las Cortes están disueltas; su utilización no constituye, por sí sola, una anomalía. Eso no elimina la obligación de justificar la extraordinaria y urgente necesidad exigida para un decreto ley. Después de ocho años en el poder, también cabe exigir un balance de lo hecho y una explicación de por qué las soluciones siguen llegando bajo la presión de la urgencia.

¿Es el Gobierno un fondo buitre? Cobrar impuestos no lo convierte en uno. La pregunta es una provocación política dirigida a quienes señalan a los propietarios sin explicar siempre qué esfuerzo están dispuestas a asumir las administraciones.

La vivienda necesita soluciones y presupuestos, además de discursos. Si el Gobierno pide esfuerzos al propietario, debe concretar qué esfuerzo asumirá Hacienda. Ayudar al inquilino también puede significar renunciar a una parte de la recaudación y dedicar más recursos públicos a

garantizar que tenga un hogar.

Autor: Marta Martín García