

ECONOMÍA

## "Muchos propietarios no saben que si su casa está en alquiler pueden deducirse los intereses de la hipoteca como gasto del rendimiento del alquiler en el IRPF sin restricción de fecha de compra"

Muchos propietarios desconocen que pueden desgravar este gasto en el IRPF sin importar la fecha de compra de la vivienda



Gemini Una persona revisa un contrato de alquiler de una vivienda

María Bandera  
Publicado el 17 abr 2025, 12:45 - Actualizado el 17 abr 2025, 14:22  
4 min lectura



Con la [campaña de la Renta 2025](#), en marcha, muchos contribuyentes con vivienda hipotecada tratan de encontrar fórmulas para optimizar su declaración, especialmente en un contexto en el que el acceso a la financiación inmobiliaria sigue muy activo. En este sentido, desde la plataforma de optimización hipotecaria Wypo recuerdan que **"muchos propietarios no saben que, si su casa está en alquiler, pueden deducirse los intereses de la hipoteca como gasto del rendimiento del alquiler en el IRPF, sin restricción de fecha de compra"**.



"Con solo 15 años cotizados tu pensión puede ser baja pero se puede completar hasta la mínima si no se supera un cierto nivel de ingresos; hablamos de 888, 936 o 1.256 euros"

Cabe recordar que este tipo de ventajas fiscales cobra aún más relevancia en un momento en el que el **mercado hipotecario** mantiene su dinamismo, con 40.273 hipotecas sobre viviendas firmadas en enero, el dato más alto para ese mes desde 2011 y un incremento interanual del 6,3 %, según el Instituto Nacional de Estadística (INE).

### “Muchos propietarios no saben que, si su casa está en alquiler, pueden deducirse los intereses de la hipoteca”



"Muchos inquilinos van a incluir su vivienda en la Renta y se dan cuenta de la ausencia de depósito de la fianza; dificultades para acceder a beneficios fiscales y sanciones de hasta el 75%"

En este contexto, muchas de las dudas de los contribuyentes se centran en qué gastos pueden realmente incluirse para reducir la carga fiscal del alquiler. Entre las posibilidades que a menudo pasan desapercibidas destaca esta en particular ligada a la financiación del inmueble.

Además, a diferencia de otras, esta ventaja fiscal no depende de cuándo se adquirió el inmueble y permite a los arrendadores restar de sus **ingresos por alquiler** los intereses del préstamo hipotecario.

También son deducibles otros gastos asociados como los [seguros vinculados a la hipoteca](#) (vida y hogar), los **gastos notariales** y registrales de la financiación, y los **gastos de comunidad, mantenimiento y reparaciones**.

### ¿Y LA DEDUCCIÓN POR VIVIENDA HABITUAL?

Eso sí, la alegría no es completa porque para la **vivienda habitual**, la situación es diferente y tiene una fecha clave como punto de inflexión: el **1 de enero de 2013**. Solo quienes compraron su casa antes de ese día y ya venían aplicando la deducción pueden seguir beneficiándose.

Este ahorro puede alcanzar hasta **1.356 € al año por contribuyente**, lo que supone el **15% de una base máxima de 9.040 €** en cuotas pagadas, incluyendo capital, intereses y seguros vinculados.

Si la hipoteca es compartida y la pareja realiza la **declaración por separado**, el ahorro se duplica, llegando a los **2.712 € en total**, ya que el límite de 9.040 € se aplica por declaración, no por hipoteca.

Por ello, desde Wypo aconsejan que, si se tienen ahorros, se valore **amortizar anticipadamente** lo necesario para alcanzar esa base máxima antes del 31 de diciembre y maximizar así el beneficio fiscal. Eso sí, si no lo han hecho ya, tendrán que esperar a la campaña del año que viene, la del 2027, que corresponderá al ejercicio fiscal del 26.



David, carnicero: "Trabajo 10 horas diarias y el salario medio ronda los 1.400-1.600 euros de media; un buen carnicero no puede ser una persona amargada, tienes que ser feliz"

### NOVEDADES Y OTRAS VÍAS DE AHORRO

Una reciente resolución del **Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC)** de octubre de 2025 ha abierto una nueva oportunidad.

Los contribuyentes que vendieron su vivienda habitual, adquirida antes de 2013, podrían tener derecho a una deducción mayor en el ejercicio de la venta.

Esto permite presentar **declaraciones rectificativas** de los ejercicios no prescritos (2021 a 2024) para reclamar el ahorro.

Otra vía de ahorro son las **deducciones por obras de rehabilitación energética**, que pueden llegar hasta el **60% de lo invertido**. Existen tres tramos (20%, 40% y 60%) según el impacto de la reforma. Para aplicarlas en la **Renta 2025**, es imprescindible que el **certificado de eficiencia energética** posterior a las obras se haya expedido durante 2025.

Finalmente, no hay que olvidar las **deducciones autonómicas**. Cada comunidad puede establecer sus propios beneficios para colectivos como **jóvenes compradores, familias numerosas o residentes en zonas rurales**.

Es fundamental consultar la sede electrónica de la **Agencia Tributaria** y la normativa de la comunidad autónoma correspondiente, ya que a menudo estas ayudas deben introducirse manualmente en el borrador.



EUROPA PRESS Cartel de 'Se alquila' en un balcón EUROPA PRESS/5/2/2026/EUROPA PRESS/5/2/2026



Torrens, asesor: "Si abres una cuenta a tu hijo y los beneficios superan los 1.600 euros, el menor deberá declarar como titular; normalmente basta con incluirlos en el IRPF del adulto responsable"

### EL ALQUILER, EN EL PUNTO DE MIRA DE HACIENDA

El **mercado del alquiler** ha ganado un peso creciente en España, donde ya representa al **25% de los españoles**, según datos de Fotocasa Research. En este contexto, la **gestión de la fianza se ha vuelto crucial**.

Desde la **Sociedad Española de Alquiler Garantizado (SEAG)** advierten que el desconocimiento sobre su correcta gestión puede acarrear serios problemas tanto para propietarios

como para inquilinos.

La **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** obliga al propietario a depositar la fianza en el organismo autonómico correspondiente. Su incumplimiento, según SEAG, "puede acarrear **sanciones económicas de hasta un 75%** del importe de la fianza, recargos e intereses, además de la **pérdida de posibles beneficios fiscales**".



Europa Press Un balcón puesto en alquiler para la Semana Santa de Sevilla

### “Muchos inquilinos van a incluir su vivienda en Renta y es entonces cuando sale a la luz la ausencia de depósito de la fianza”



Ladreda, empresario: "En China pago por ver LaLiga española en TV unos 2,25 euros al mes y puedo ver todos los partidos; viendo lo que se paga en España, no sé si allí es muy barato o aquí muy caro"

La ausencia del depósito deja al inquilino en una posición vulnerable, dificultando la **recuperación del dinero** y el acceso a **deducciones fiscales por alquiler**.

La fianza, como explica **Daniela Salinas de SEAG**, "sirve como garantía ante posibles incumplimientos del contrato por parte del inquilino", y no debe usarse para pagar el último mes.

El propietario dispone de un mes desde la entrega de llaves para devolverla o justificar su retención.

En paralelo, el Gobierno ha introducido **nuevos incentivos fiscales** para los caseros en **zonas de mercado tensionado**, con reducciones de hasta el 90% por bajar el precio.

Sin embargo, la economista **Yolanda Gómez** advierte que estas medidas "solo afecta a los pequeños propietarios, porque al final los grandes tenedores no tributan por IRPF, son sociedades", lo que podría reducir la oferta de vivienda en alquiler.