

Mejora fiscal para impulsar la cesión de pisos a la Bolsa de Alquiler

El Gobierno amplía las desgravaciones y las subvenciones para mejorar el atractivo de este programa frente al mercado libre

DIANA DE MIGUEL
Pamplona

El Gobierno de Navarra vuelve a tirar de incentivos para tratar de acelerar la captación de viviendas vacías a la Bolsa de Alquiler que en la actualidad cuenta con 864 pisos repartidos por todo el territorio foral aunque la mayoría, el 76%, en Pamplona y comarca. El ritmo de captación de inmuebles está siendo más lento de lo esperado. En lo que llevamos de ejercicio y tras el saldo de altas y bajas el programa apenas ha sumado una treintena de inmuebles aunque si nos remontamos a 2015 el incremento sí es notable y llega al 70%. Tras las mejoras introducidas el pasado mes de diciembre en el programa -cuando se aprobó un incremento en la renta mensual y se abrió la posibilidad de delegar en Nasuvinsa la realización de las

obras de mejora que pueda precisar la vivienda, así como los trámites administrativos-, los responsables del Ejecutivo foral han aprovechado la reforma de la ley de vivienda aprobada el pasado jueves en el Parlamento para incorporar nuevos incentivos y mejorar así el atractivo y competitividad de este programa frente al mercado privado. Entre los incentivos más destacados está el incremento en un 50% de la desgravación fiscal que pasará del 40 al 60% sobre los rendimientos obtenidos por el arrendamiento y que los propietarios notarán cuando hagan la declaración de la renta la próxima primavera, además de la ampliación en un 87% (de 12.500 a los 22.500 euros) de la financiación a 0% de interés para la adecuación de la vivienda y de la subvención por incorporar la vivienda al programa que está en vigor desde 2018. La nueva normativa también incorpora otras medidas para incentivar la cesión de viviendas que sean propiedad de mayores de 60 años y de propietarios residentes en centros socio-sanitarios. A los primeros, según detalló ayer en rueda de prensa el consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Pro-

yectos Estratégicos, José María Aierdi, quien estuvo acompañado por el director de Nasuvinsa, Alberto Bayona, se les ofrece, a cambio de ceder su inmueble, la posibilidad de optar a una vivienda de alquiler y, a los segundos, que los ingresos que perciban por la vivienda que no ocupan y cedan a la bolsa no computen.

Incentivos que, en conjunto, como resumió Alberto Bayona elevan hasta los 1126 euros netos el beneficio neto de alquilar un piso a través de este programa. Una cifra que se suma a la renta mensual que la sociedad pública paga a los propietarios que ceden su vivienda a la bolsa y permite reducir el beneficio que aporta el mercado privado a la hora de alquilar un piso al menos, apostilló el gerente de Nasuvinsa, en alquileres de hasta 850 euros. Cifra crítica, remarcó, a partir de la cual, reconoció, el beneficio del mercado de alquiler privado es mayor.

Tras el incremento de renta que entró en vigor en enero los propietarios que ceden su vivienda a la bolsa perciben por el alquiler de su inmueble 5,55€ por m² útil lo que traducido a una vivienda de 90 m² supone 500€ al mes, un precio que puede llegar

hasta los 600€ si la vivienda cuenta con garaje y trastero. Así, aunque en Pamplona y comarca los arrendadores privados pueden llegar a percibir entre 9 y 11 euros m² por su inmueble, si a los 5,5 euros que paga Nasuvinsa se suman las ventajas fiscales, con una bonificación que este año subirá hasta el 60% sobre los rendimientos obtenidos por el arrendamiento, además de las ayudas por garajes, trasteros, mantenimiento y limpieza el precio que se obtiene, defienden los responsables de Vivienda, es muy similar.

Simulador online

La sociedad pública ha diseñado en colaboración con Nasertic un simulador online que permite comparar el beneficio neto obtenido por el arrendamiento de una vivienda si se hace desde el mercado libre o a través de la Bolsa de Alquiler. El simulador está alojado en la web de Nasuvinsa y emplea datos y variables que no incluyen la identificación de la persona propietaria ni de la vivienda que es objeto de consulta, por lo que el proceso es totalmente anónimo y el resultado de carácter orientativo.

APUNTE
Marcos Sánchez
EL ENÉSIMO INTENTO

■ El turrón por Navidad, la tómbola de Caritas como preludeo anunciador de los Sanfermines y la campaña gubernamental para intentar que la Bolsa de Alquiler engorde a base de viviendas vacías que cedan los ciudadanos. Hay clásicos que nunca se despidan. O casi nunca, amén de la dieta estricta en el caso del turrón o la pandemia que ha impedido en los dos últimos años las fiestas de Pamplona. Pero la campaña gubernamental no falla a su cita. Se lleva intentando engrandecer la Bolsa de Alquiler desde que UPN presidia Navarra e incluso el CDN (¿se acuerdan de esta sigla?) ostentaba la cartera de Vivienda. Actualmente las cifras no son tan famélicas como las de antes, pero desde diciembre, cuando ya fue introducida una nueva tanda de atractivos para convencer a propietarios de inmuebles, el saldo a favor no ha sido para tirar cohetes: 30 viviendas. En total, 864 pisos repartidos por Navarra. Vendrán más campañas, ya verán. Y los lingotes de yema tostada.

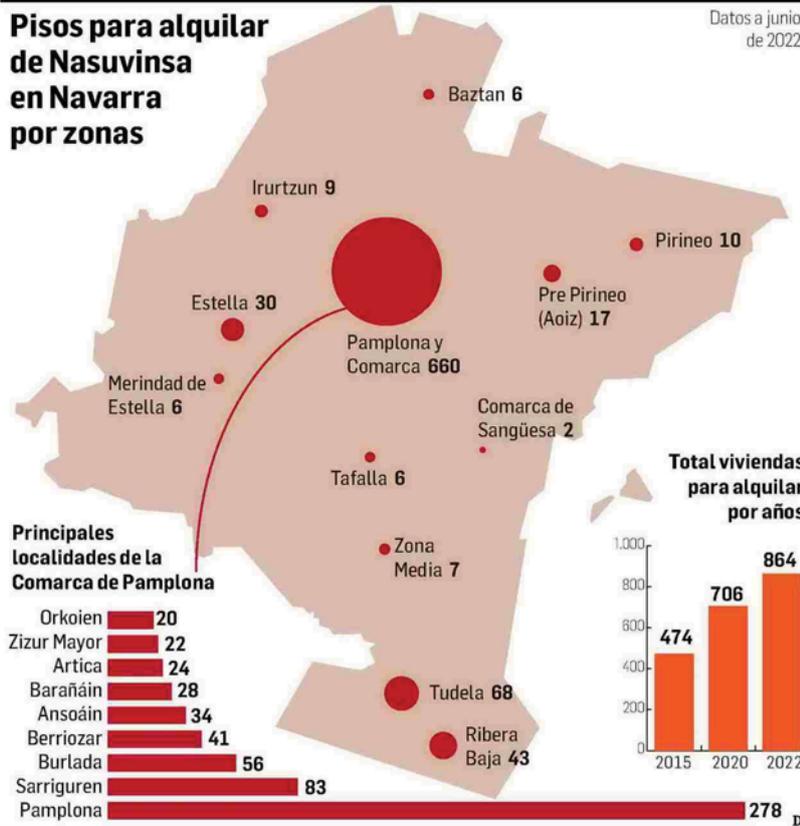
864 inmuebles en un total de 55 localidades de la comunidad

D. D. M.
Pamplona

La Bolsa de Alquiler cuenta en la actualidad con 864 viviendas en 55 localidades de la Comunidad foral. El programa tuvo su germen en el año 2001 y aunque tardó en cuajar desde 2015 la cifra de inmuebles se ha incrementado en un 70%. No fue hasta 2016 cuando se modificaron los requisitos para que cualquier propietario pudiera ofrecer su vivienda a Nasuvinsa con independencia de su localización y siempre que la vivienda en cuestión se encuentre en un municipio donde conste, al menos, un demandante de piso de alquiler en el censo. En los últimos años la captación de inmuebles para la bolsa ha sido especialmente notable en Tudela, con 68 inmuebles, y la Ribera en su conjunto con 111 inmuebles. Con todo, la necesidad de captar más inmuebles ha llevado al Ejecutivo foral a incrementar los incentivos para que los propietarios opten por este programa a la hora de alquilar su vivienda.

Pisos para alquilar de Nasuvinsa en Navarra por zonas

Datos a junio de 2022



Total viviendas para alquilar por años



ALGUNOS INCENTIVOS

● **Desgravación fiscal.** Pasa del 40% al 60% y podrá aplicarse a partir de la campaña de la Renta correspondiente a 2022.

● **Mayor financiación.** Se amplía en un 87% (de 12.500 a 22.500 euros) la financiación a 0% de interés de las obras de adecuación de la vivienda que, en su caso, deban realizarse antes de la firma del contrato de cesión con Nasuvinsa. Los propietarios que se acojan a este marco de financiación podrán devolver toda la cuantía recibida a través de las rentas derivadas del arrendamiento de la vivienda

● **Exención fiscal de los rendimientos derivados del alquiler.** Con ella se busca incentivar la cesión de viviendas en personas mayores o con discapacidad que, por sus condiciones, ya no pueden seguir viviendo en ellas.