

# Boletín Oficial



*Agrupación Técnica Profesional*

*-INGESA-*

*Interventores de Gestión Administrativa*

*-Administrative Services Manager-*

**Representación, Gestión y Tramitación  
en Entidades Públicas, Tráfico, etc.**





## SUMARIO

### Actualidad Corporativa ..... pág. 3-7

Requisitos actuales para poder acceder a un alquiler social en España .

### Información de Actualidad ..... págs. 8-14

Los seguros que se pueden desgravar en la Renta de 2024.

### Formación Continuada ..... págs. 15-23

Beneficios fiscales con la nueva Ley de Vivienda ..... pags.15-18

El método para recuperar los bienes de la herencia que están en manos de otro que no acredita ser dueño o usufructuario ..... pag.19

Transformación digital del sistema judicial español ..... pags.20-22

**Cuestionario Formativo.-** Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag.23

**Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada..... pag.14**

La Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la Calle Atocha, nº20-4º-Derecha, Código Postal 28012, de Madrid. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: [ingesa@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:ingesa@atp-guiainmobiliaria.com)

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: INGESA

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: En trámite

E-mail: [ingesa@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:ingesa@atp-guiainmobiliaria.com)



**Boletín Oficial**  
DE LA  
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL  
DE  
INTERVENTORES DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Redacción y Administración  
C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha  
28010 MADRID  
Telf. Corp.: 91 457 29 29



Web: [www.atp-ingesa.com](http://www.atp-ingesa.com)

# ACTUALIDAD

## Corporativa

### Requisitos actuales para poder acceder a un alquiler social en España

El Gobierno de España cuenta con un programa de viviendas en alquiler a bajo coste para personas en situación de vulnerabilidad. Esta ayuda asegura un hogar digno a quienes por falta de recursos no tienen la posibilidad de acceder a una residencia al precio normal del mercado.

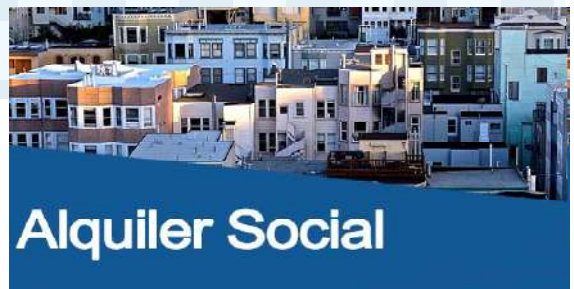
El Fondo Social de Viviendas está recogido en el Real Decreto 27/2012 de 15 de noviembre, y pone a disposición de aquellas personas o familiar que cumplan determinados requisitos la posibilidad de optar a una vivienda en alquiler social a bajo precio.

Este programa para ofrecer arrendamiento de viviendas accesibles en España, es una medida que promueve una solución habitacional a quienes no tienen recursos suficientes o están en situación de vulnerabilidad social.

Sin embargo, para acceder a estas residencias se deben cumplir unos requisitos mínimos según la normativa. Entre estos incluyen formar parte de una familia monoparental con al menos 2 hijos en la unidad familiar, o no tener una vivienda en propiedad.

#### Requisitos para acceder al alquiler de vivienda social

El Fondo Social de Viviendas es una iniciativa del Gobierno de España recogida en el Real Decreto Ley 27/2012 sobre medidas urgentes para reforzar la protección de deudores hipotecarios.



Los propietarios de estas viviendas con arrendamientos asequibles son bancos y entidades de crédito, que cuentan con un amplio catálogo para quienes han perdido su residencia habitual. Entre los requisitos para acceder al alquiler social en España encontramos:

- ➔ No tener una vivienda en propiedad.
- ➔ No recibir ingresos que superen 3 veces del IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).
- ➔ Formar parte de una familia con hijos menores de edad.
- ➔ Si la familia es monoparental, se deben tener a cargo al menos 2 hijos menores.
- ➔ En la unidad familiar debe existir un miembro con discapacidad de hasta un 30% que le impida trabajar.
- ➔ No percibir ningún tipo de ingresos o haber gastado el total de las prestaciones.
- ➔ Ser jubilado y tener deudas hipotecarias que superen las prestaciones.

Uno de los bancos que cuenta con viviendas destinadas al alquiler social es el Banco Santander, así como Bankinter, BBVA, CaixaBank, Grupo Cajamar, ING, Kutxabank, Bantierra y UCI.

## ¿Cómo solicitar una vivienda en arrendamiento social?

Según informan los expertos, el alquiler social puede solicitarse a través de la página web del FSV y en los portales de las entidades bancarias que colaboran con este programa del Gobierno de España.



En la web se pueden encontrar todo tipo de viviendas destinadas al alquiler social, y podemos filtrar la búsqueda dependiendo de la ubicación que deseemos. En algunas ocasiones, el solicitante tendrá que acudir o formular la petición en la caja de ahorros o banco con la que perdió su vivienda.

Entre otras cosas, los bancos establecen una jerarquía que posiciona a cada usuario en un puesto de menor o mayor importancia. Así, algunas de las cosas que tienen en cuenta son el número de miembros de la unidad familiar, los ingresos netos de cada miembro o el grado de discapacidad.



# Diez acciones para reducir el importe a pagar en la Declaración de la Renta

## 1. Deducción por vivienda habitual

Si se compró una vivienda antes del año 2013 solicitando un préstamo hipotecario para la compra, puede tener derecho a deducirse las cantidades que paga anualmente por este préstamo hipotecario hasta un importe máximo de 9.040€ (por cada propietario titular). En este caso, compruebe el importe total pagado durante el año y si no llega a este máximo, hable con su banco y haga, antes de final de año, una amortización adicional de su préstamo hipotecario hasta ese importe máximo de 9.040€.

Con esto, el ahorro de impuestos en la próxima renta a presentar será del 15% del importe invertido.

## 2. Aportaciones a planes de pensiones

Si tiene ingresos elevados y los planes de pensiones le parecen interesantes, a final de año es el mejor momento para contratar uno. Si ya tiene uno contratado, es el momento de hacer aportaciones al mismo. Podrá deducirse un porcentaje del total de dinero aportado al plan durante el año hasta un límite anual máximo de 1.500€ de aportación. Si la aportación la realiza la empresa, en un plan de pensiones de empleo la cantidad puede llegar hasta los 8.500€ con el límite conjunto de 10.000€.

El ahorro en la declaración de la renta será del importe aportado al fondo por su porcentaje de tributación en renta según su tramo de ingresos. Este porcentaje es variable según su volumen de ingresos.

Desde el 2023 los autónomos pueden deducirse hasta 5.750€ al año.

## 3. Evitar rescates de un plan de pensiones

Si está estudiando la posibilidad de recuperar dinero (rescatar) de su plan de pensiones antes de fin de año, compruebe primero su nivel de ingresos de este año y el previsto para los siguientes, porque debe saber que resulta más ventajoso recuperar dinero de un plan de pensiones en un año en el que se hayan obtenido ingresos bajos, para así evitar saltar a un tramo superior de la renta (y por tanto a un mayor tipo impositivo).

Si ha rescatado planes de pensiones, planes de previsión asegurados, planes de previsión social empresarial y mutualidades de previsión social debe tener en cuenta que los fondos obtenidos tributan como rendimientos del trabajo imputándose al año en que son percibidos.



#### **4. Deducción por inversión en empresas de nueva o reciente creación**

Si quiere invertir dinero ahorrado aportando capital en una startup o empresa de nueva creación o que tenga menos de 3 años desde su constitución, en caso de cumplir con todos los requisitos, podrá deducirse en su declaración de la renta el 30% de las cantidades invertidas hasta un límite máximo de 60.000€ anuales de inversión.

De forma adicional, si pasados 3 años vende estas participaciones en estas sociedades y obteniendo un beneficio, esta ganancia patrimonial estará exenta de tributar si la reinvierte de nuevo en otra sociedad en las mismas condiciones.

#### **5. Compensación de ganancias con pérdidas patrimoniales**

Si ha tenido pérdidas patrimoniales, puede compensarlas con otras ganancias patrimoniales (por ejemplo por la venta de acciones o inmuebles). La ley permite que estas pérdidas sean compensadas durante los 4 años siguientes.

#### **6. Deducción por donativos**

Al terminar el año también es un buen momento para realizar donaciones a fundaciones, asociaciones y ONG's, puesto que también desgravan en la declaración de la renta.

Debe ser una entidad declarada «de utilidad pública» y los importes deducibles cambian en función de si la entidad está o no regulada en la Ley 49/2002:

Si la organización no está regulada en esa ley, puede deducirse un 10% de las cantidades donadas.

Si la organización sí está regulada, puede deducirse el 80% de los primeros 150€ donados y del 35% del resto. Si es una donación recurrente (ha donado ya en al menos los dos años anteriores) por un importe igual o mayor, el porcentaje de deducción aumentará hasta el 40%.

#### **7. Deducción por aportaciones a partidos políticos**

En caso de que sea algo de su interés, aporta dinero a partidos políticos. Podrá deducirte el 20% de las cuotas de afiliación hasta un máximo de 600€ anuales.

#### **8. Bonificaciones para mayores de 65 años**

Si es mayor de 65 años, estás exento de tributar por la ganancia patrimonial obtenida por la venta de cualquier elemento patrimonial (inmuebles, acciones, derechos...), siempre que el importe obtenido lo reinvierta en la constitución de una renta vitalicia para usted en menos de 6 meses. La cantidad máxima que puede destinar es de 240.000€.

Y si lo que vende es su vivienda habitual (aquella en la que haya residido al menos tres años), ni siquiera es necesaria dicha reinversión: no tributará por esa ganancia.

## **9. Deducciones fiscales por reformar la vivienda**

Una de las grandes novedades en las deducciones para este año, es que para alcanzar determinadas mejoras de la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para su uso, se han incorporado tres nuevas deducciones temporales en la cuota integral estatal del IRPF aplicable sobre las cantidades invertidas en obras de rehabilitación desde el 6 de octubre.

Podrá deducirse un 20% de las cantidades por las obras realizadas para la reducción de la demanda de calefacción y refrigeración (por ejemplo instalar ventanas nuevas). Aquí es muy importante que un técnico haga un certificado de eficiencia energética, donde se detalle el consumo antes y después de la reforma. Sería necesario que las obras contribuyesen a disminuir al menos un 7% la demanda energética y la base máxima de la deducción sería 5.000€.

Podrá deducirse el 40% de las cantidades por las obras realizadas para la mejora en el consumo de energía primaria no renovable. Se entenderá que se ha mejorado el consumo, cuando se haya reducido al menos un 30% el indicador de consumo de energía primaria no renovable (esto debe acreditarlo un técnico mediante un certificado de eficiencia energética realizado antes y después de las obras), o bien se consiga una calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética «A» o «B». La base máxima de deducción será de 7.500€.

En obras de rehabilitación energética, en donde se alteraría el edificio entero, cada propietario podrá deducirse un 60% de la derrama que paga, hasta un máximo de 15.000€.

En las dos primeras deducciones (20% y 40% de las cantidades invertidas) solo se incluyen las cantidades satisfechas para la mejora de vivienda. Quedan excluidas por ejemplo las obras en plazas de garaje, trasteros, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas...

Además, las cantidades satisfechas por las obras deberán ser abonadas mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito.

## **10. Revisa las deducciones de la Comunidad Autónoma**

Además de las deducciones estatales, cada Comunidad Autónoma tiene sus propias deducciones que pueden ayudar a reducir el pago en la declaración de la renta. Dentro de estas deducciones autonómicas se encuentran las ayudas para el alquiler, guarderías, gastos educativos... La Agencia Tributaria recopila todas las deducciones en su página web.



## INFORMACIÓN DE ACTUALIDAD

# Los seguros que se pueden desgravar en la Renta de 2024

En la Campaña de la Renta 2023-24, los contribuyentes presentarán sus ingresos correspondientes al ejercicio fiscal del 2023. Las deducciones son la principal vía para restar de la base liquidable, aplicando porcentaje de reducción en un desembolso.

Los seguros son una de las deducciones a las que puede acogerse el contribuyente. En concreto, son cinco los tipos de seguro que pueden servir para deducir cantidad de la base de nuestra Declaración.

**Seguros desgravan en Renta**

El primero de ellos es el **seguro de vida**. La deducción por este concepto puede aplicarse, siempre y cuando esté vinculado a una hipoteca firmada antes del 1 de enero de 2013. Es deducible tanto para trabajadores por cuenta ajena, como para autónomos. El segundo, es el **seguro de hogar**. Al igual que el de vida, solo puede deducirse si está ligado a la hipoteca. Los autónomos podrán desgravar una pequeña cantidad a la parte de la casa que utilicen para llevar a cabo su labor profesional.

Por otra parte, destaca el **seguro de salud e incapacidad**. Los trabajadores por cuenta ajena solo podrán deducirse dicho concepto si lo paga la empresa. Los empleados por cuenta propia también pueden acogerse a deducción aunque, para ello, deben cumplir con el límite de 500 euros por cada persona de la familia o 1.500 en el caso de que exista alguna discapacidad. También podrán desgravar el de su cónyuge e hijos menores de 25 años que convivan con él y no dispongan de rentas.



Con respecto al **seguro de responsabilidad civil**, es deducible para los autónomos, siempre y cuando esté ligado a la actividad profesional de estos. Sin embargo, no es deducible para trabajadores por cuenta ajena.

Las empresas pueden deducirse este seguro en el Impuesto de Sociedades. Del mismo modo que este último, siempre que esté ligado a la actividad profesional, los autónomos pueden acogerse a la deducción por el seguro del coche.

En el caso de los alquileres, los caseros pueden deducirse el **seguro de impago de alquiler**, firmado para asegurar el pago del alquiler de la vivienda por parte de los inquilinos. Estos últimos pueden suscribir otro seguro de protección de ingresos o de pagos para cubrir el alquiler cuando no puedan pagarlo.

## **El seguro de salud y de vida en la Renta 23-24**

La campaña de la Declaración de la Renta 2023 estará habilitada para que los contribuyentes declaren a la Agencia Tributaria las ganancias y bienes correspondientes al año pasado. El plazo límite para presentar la Declaración es el 1 de julio.

Sobre la posibilidad de desgravar el seguro de vida, sí se puede realizar. Aunque para ello, las ventajas fiscales sólo son válidas si se tiene un seguro de vida asociado a un préstamo hipotecario. En este caso, y según mencionan las compañías aseguradoras, la deducción puede alcanzar hasta el 15% de los importes destinados a la compra de una casa, y cuyo límite está fijado en 9.040 euros al año. En este caso, la casilla sería la 698 y 699.

En cuanto a los seguros de vida vinculados a planes de ahorro, se pueden deducir los denominados como PPA, sin necesidad de estar vinculados a una hipoteca. La deducción de las primas se hace automáticamente en la base imponible del IRPF. Será del 30% de los rendimientos del trabajo del asegurado, con un máximo de 8.000 euros. No obstante, se podrán obtener deducciones extras en algunos casos. La casilla sería la 492 y siguientes.

Los seguros de vida convencionales, es decir, aquellos que no incluyen ningún plan de ahorro, no pueden deducirse, a excepción de los autónomos. La Agencia Tributaria sí lo considera un gasto deducible al estar ligado con el desempeño de la actividad profesional de los trabajadores por cuenta propia. El límite está establecido en 500 euros, aunque la cifra puede aumentar hasta los 1.500 euros para autónomos con discapacidad. La casilla es la 200.

## Seguro del hogar



Según el artículo 10 del Real Decreto 716/2009, si nuestra casa tiene una hipoteca, hay que contratar un seguro, o al menos contra daños derivados de incendio. En estos casos, hay que contratar un seguro de protección básico. Además, es obligatorio un seguro para inquilinos si forma parte de las condiciones establecidas en el contrato de alquiler.

Si en el momento en el que contratamos el seguro lo hicimos con la misma entidad con la que tenemos la hipoteca, se pueden seguir una serie de pasos para desvincularlas. En primer lugar, es necesario comprobar la fecha de caducidad de la póliza y avisar con un mes de antelación al banco que queremos cancelarla para que no se renueve.

Después, habrá que enviar al banco la documentación del nuevo seguro, que tiene que cumplir con las coberturas necesarias. En todo caso, es necesario comprobar todas las condiciones al desvincular las hipotecas o podríamos perder la bonificación del diferencial del tipo de interés.

Como otros seguros que desgravan en la renta, también puede deducir su póliza de hogar de la base imponible de su renta 2023-2024. Pero no en cualquier situación. Lo cierto es que existen una serie de supuestos en los que sí desgrava el seguro de hogar. Para desgravar el seguro de hogar correctamente en la renta 2024, deberá de comprobar que se encuentras en una de estas tres posiciones. Si se identifica con una de ellas podrá desgravar el suguro de hogar.

- Deducción del seguro de hogar en la renta 2024, por inversión en vivienda habitual. La Agencia Tributaria considera una vivienda habitual para obtener esta deducción:

Que sea su residencia de manera permanente desde al menos tres años. Pero hay excepciones: por matrimonio, separación, traslado laboral, cambio de empleo o cualquier otro supuesto que exija un cambio de vivienda. En estos casos, también se considera la residencia habitual, aunque no hayan transcurrido tres años.

Que se haya mudado a ella de manera permanente en un plazo de 12 meses desde su adquisición o desde que se entregó, tras su construcción.

Deducción del seguro de hogar en la renta 2024, por arrendamiento. El propietario puede desgravar el seguro de hogar.

- El propietario de una vivienda en alquiler puede deducirse diversos gastos, como el de los suministros del hogar (si son asumidos por él) y el del seguro de hogar, entre otros. De modo que, desde el punto de vista del arrendador, también puede afirmarse que sí desgrava el seguro de hogar.

En este sentido, pueden deducirse todo tipo de seguros vinculados al inmueble arrendado: tanto si es un seguro multirriesgo como si solo cubre los daños mínimos, la Responsabilidad Civil o se trata de seguros de impago de alquiler. Eso sí, el seguro debe haber sido abonado por el propietario y durante el ejercicio fiscal sobre el que se está declarando. Es decir, siempre que estuviera vigente en 2023, podrá desgravar este gasto en la renta de 2024.

- Deducción del seguro de hogar en la renta 2024, para autónomos. Si el autónomo trabaja en casa, el seguro de hogar es desgravable.

Un autónomo puede desgravarse aquellos gastos en los que incurra para el desarrollo de su actividad económica. Por ejemplo, los asociados a un vehículo, si le da un uso exclusivamente profesional. De hecho, para poder deducirse gastos, estos solo se han de cumplir estos cuatro requisitos:

- Que esté ligado a su actividad económica; esto es, que sea necesario para poder desarrollarla.
- Que quede registrado en sus libros de contabilidad.
- Que esté justificado (con facturas).
- Que el gasto se haya dado durante el ejercicio al que corresponde la declaración en la que se va a desgravar el gasto.

Los seguros también son aceptados por la Agencia Tributaria como un gasto ligado a la actividad económica de los autónomos. Sin embargo, el caso de los seguros de hogar es particular. Un autónomo se puede desgravar el seguro de hogar, pero solo si esta cobertura es necesaria para el desarrollo de su trabajo. Es decir, si se trata de un autónomo que trabaja en su propia vivienda y esta está asegurada.

Además, no se desgrava el seguro de hogar al completo (la totalidad de la prima) sino únicamente un porcentaje del seguro, considerando solo la parte de la vivienda en la que desarrolla esta actividad.

Hacienda considera al seguro de hogar como una inversión en la vivienda habitual. O sea, la deducción es por inversión en vivienda habitual.

La casilla 547 corresponde al tramo estatal de la deducción y se obtiene al sumar los importes de las casillas 0699, 0700, 0702 y 0704. La casilla 548 se refiere al tramo autonómico de la deducción fiscal y corresponde (como su propio nombre indica) a cada comunidad autónoma. Es el resultado de sumar los importes de las casillas 0699, 0701, 0703 y 0705.

## **Seguro de Salud e Incapacidad**

El seguro de salud sí se puede desgravar en la declaración de la Renta. Eso sí, no se lo puede deducir cualquiera, tan solo los autónomos y empresas, independientemente de si lo han contratado de forma individual o familiar. Sin embargo, los trabajadores por cuenta ajena que tengan con una póliza de estas características no podrán incluirlo en la Renta. Y es que, en este caso, no se trata de un gasto deducible, ya que Hacienda considera que se trata de una contratación que se realiza de forma voluntaria para complementar el Sistema Nacional de Salud de la Seguridad Social. Solo hay un caso en el que un trabajador por cuenta ajena se puede deducir el seguro de salud, y es cuando lo ha contratado a través del paquete de retribución flexible de su empresa.

Los trabajadores por cuenta ajena solo podrán deducirse dicho concepto si lo paga la empresa. Si cuenta con un seguro médico pagado por su empresa, esto se considera pago en especie, por lo que no podrá desgravarlo en la Renta. Sin embargo, si usted abona la prima del seguro de salud colectivo suscrito por la empresa, el importe será deducible con los mismos límites fijados para los autónomos. Estos son 500 euros por cada persona cubierta (1.500 en caso de discapacidad) y con un límite anual de 4.500 euros en total.

Los trabajadores autónomos pueden acogerse a la deducción recogida en la Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, si tributan en régimen de estimación directa. Además, también se podrán desgravar las pólizas de tu cónyuge e hijos menores de 25 años (si residen en el domicilio familiar).

El límite establecido para desgravarse las primas es de un máximo de 500 euros por cada miembro de la familia (o 1.500 euros en el caso de tratarse de personas con discapacidad). En total, la deducción no podrá superar los 4.500 euros en ningún caso.

La casilla en la que tendrá que rellenar es la 200, que es la que corresponde a Primas de seguros, que se encuentra enmarcada dentro del apartado D1: Rendimientos de actividades económicas en estimación directa.

## Seguro de responsabilidad civil

El desarrollo de cualquier actividad profesional por cuenta propia siempre tiene ciertos riesgos que debe asumir el propio trabajador.



Es por ello que contar con un seguro de responsabilidad civil que cubra estos hechos es imprescindible y más, habida cuenta de que el trabajador por cuenta propia puede responder con su propio patrimonio personal de los daños que cause a un tercero en el desarrollo de su actividad.

Por lo tanto, la contratación de un seguro de responsabilidad civil, en la práctica, no debe considerarse como un gasto, sino como un paraguas para salvaguardar el patrimonio del trabajador autónomo. Y más, porque al final no supone realmente un gasto en la contabilidad.

Y es que el seguro de responsabilidad civil ligado directamente a la actividad que desarrolla el profesional es deducible al cien por cien en la declaración de la renta dado que, además, no soporta IVA, por lo que se desgrava su importe íntegro. Debe estar, por tanto, vinculado a proteger al trabajador de cualquier incidencia relacionada con la profesión que realiza.

A la hora de desgravar, fiscalmente actúa como cualquier otro gasto deducible de la actividad profesional desarrollada, es decir, aquellos gastos necesarios para el ejercicio de dicha actividad, como pueden ser herramientas de trabajo, material de oficina, teléfono e internet, gastos de gestoría, etc.

## Seguro de automovil

El seguro del coche se puede desgravar en la declaración de la renta, aunque solo 1 grupo es el beneficiado de ello: si se es autónomo y utiliza el vehículo para fines profesionales se puede desgravar el seguro en la declaración.



Si por el contrario, eres un conductor particular, no podrá desgravar el seguro de coche

Si es autónomo y sólo tiene 1 vehículo, puede desgravar el 50%. La Agencia Tributaria considera que parte de su uso es personal, por lo tanto, divide el porcentaje de tiempo entre ambos fines.

Si es autónomo y tiene más de un vehículo y uno se destina exclusivamente al uso profesional, puede desgravar el 100% del seguro del vehículo, independientemente de las coberturas contratadas.

La información debe introducirse en la casilla 200 de la declaración de la renta, en el apartado de « Rendimiento de actividades económicas en estimación directa ». Es posible que sea necesario presentar un informe de actividad económica que demuestre el uso del vehículo con fines comerciales.

Es fundamental demostrar que el uso del coche es estrictamente profesional y que no se emplea para asuntos privados. Esto puede requerir evidencia de la actividad económica, ya sea comercial o de servicios, que se realiza con el vehículo.

## Seguro de pago de alquiler

Se puede deducir el 100% del importe de la prima del seguro de impago con el que se alquila una vivienda de forma segura. La deducción se realiza restando a los rendimientos de capital inmobiliario lo que se paga de seguro. El porcentaje de deducción depende de cada Comunidad Autónoma.



Deducir un seguro por impago de alquiler es un proceso sencillo. Se debe abonar el pago del seguro y solicitar un comprobante de pago a la compañía aseguradora.

Se incorpora la deducción en los rendimientos de capital inmobiliario del ejercicio correspondiente.

Se especifica la prima del seguro en la casilla 114 de la declaración de la renta. No olvidar que el porcentaje a desgravar dependerá de la comunidad autónoma donde se resida y también de la suma total de los rendimientos de tu capital inmobiliario.

### **Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continua:**

- 1.- c
- 2.- b
- 3.- a

FORMACIÓN CONTINUADA DEL  
- INGESA -  
INTERVENTORES DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA  
- ADMINISTRATIVE SERVICES MANAGER -

## BENEFICIOS FISCALES CON LA NUEVA LEY DE VIVIENDA



La Ley de Vivienda incluye bonificaciones en el IRPF para ciertos tipos de alquiler en zonas tensionadas.

La nueva Ley de Vivienda incluye beneficios fiscales de distinta naturaleza que pueden suponer una gran ayuda para los contribuyentes de cara a su declaración de la Renta, aunque la aplicación de muchos de ellos, como las bonificaciones al alquiler de vivienda, dependen de la voluntad de las autonomías de declarar zonas tensionadas.

Por eso es importante que, antes de tomar decisiones con respecto a sus inmuebles, conozcan no solo las ventajas fiscales de la Ley de Vivienda, sino también si éstas resultan aplicables en su caso.

### **CÓMO FUNCIONAN LAS VENTAJAS FISCALES DE LA LEY DE VIVIENDA**

La nueva Ley de Vivienda, aprobada el pasado ejercicio 2023, se encuentra plenamente en vigor durante este año 2024, aunque la aplicación práctica de muchos de sus puntos depende de las comunidades autónomas, incluyendo las bonificaciones fiscales.

Esto es así porque, tal y como recoge el artículo 148.3 de la Constitución, todas las comunidades autónomas tienen asumida, sin excepción, la competencia plena en materia de vivienda. Por tanto, el Estado solo puede incidir, con distinto alcance y sobre la base de títulos competenciales diversos, en la política de vivienda, mientras que “los legisladores autonómicos pueden formular completos programas normativos de la acción pública en la materia.”

A través de distintas medidas, la Ley de Vivienda trata de establecer una regulación básica de los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda, así como de los asociados a la propiedad de vivienda, aplicable a todo el territorio nacional.

También busca facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para ello, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables, y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.

También se busca la mejora de la protección en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, introduciendo unos mínimos de información necesaria para dar seguridad y garantías en el proceso, entre muchos otros puntos.

## **BONIFICACIONES POR ALQUILER CON LA LEY DE VIVIENDA**

La Ley de Vivienda contiene beneficios fiscales para las viviendas de titularidad privada con alquiler a precio reducido. En concreto, desde el pasado 1 de enero de 2024, los pequeños propietarios que ofrezcan en arrendamiento una vivienda en una zona tensionada pueden beneficiarse de:



- ➔ **Bonificación del 50%** para todos aquellos propietarios que alquilen su inmueble como vivienda habitual.
- ➔ **Bonificación del 60%** cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación.
- ➔ **Bonificación del 70%** si se alquila por primera vez a jóvenes de entre 18 y 35 años o si se destina la vivienda al alquiler social, con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica.
- ➔ **Bonificación del 90%** si la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5% en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

## Zonas tensionadas de alquiler

Para que sea posible la aplicación de estas bonificaciones es imprescindible que el alquiler se formalice en una zona tensionada.

En concreto, la Ley trae de la mano la posibilidad de que las administraciones competentes en materia de vivienda declaren zonas de mercado residencial tensionado durante un período prorrogable de 3 años para orientar las actuaciones públicas en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población.



## **REDUCCIÓN EN EL IRPF AL ALQUILAR CON LA NUEVA LEY DE VIVIENDA**

Un ejemplo de aplicación de la bonificación del IRPF contenida en la nueva Ley de Vivienda sería el del pequeño propietario en una zona pensionada que decida arrendar uno de sus inmuebles aplicando una reducción del 5% con respecto al precio habitual (por ejemplo, pasando de los 1.000 euros al mes hasta los 950). En este caso, el propietario podría bonificar hasta el 90% de su rendimiento neto en el IRPF.

Reducciones en el IRPF para rendimientos del alquiler	
Descuento	Descripción
<b>90%</b>	<b>Bajada de la renta en zona tensionada.</b> Cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado, con una bajada de al menos un 5% sobre la renta del contrato anterior.
<b>70%</b>	<b>Alquiler por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes.</b> En caso de nuevos contratos de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas.  <b>Vivienda asequible incentivada o protegida.</b> Vivienda arrendada a la Administración pública o entidad del tercer sector, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.
<b>60%</b>	<b>Rehabilitación o mejora.</b> En caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores.
<b>50%</b>	<b>Reducción general.</b> Aplicable en el resto de los casos. Para contratos firmados antes del 26 de mayo de 2023, esta reducción se mantiene en el 60%.

Siguiendo con este ejemplo, suponiendo que el rendimiento neto anual del propietario sea exactamente de 11.400 euros (frente a los 12.000 euros anteriores), tendremos una bonificación del 90% de esta suma, por lo que solo tributaremos por 1.140 euros.

En caso de que no resulte de aplicación dicha bonificación, el mismo propietario tributaría por un total de 6.000 euros (el 5% de su rendimiento neto de 12.000 euros).

Cabe recordar que la bonificación general para las rentas del alquiler de vivienda habitual en el ejercicio de 2024 y en adelante es del 50%, frente al 60% que todavía corresponde en 2023.



## GRANDES TENEDORES SEGÚN LA LEY DE VIVIENDA



### NUEVA DEFINICIÓN PARA GRANDES TENEDORES

Se rebaja la definición de "gran tenedor" de 10 a 5 inmuebles. Los propietarios que posean 5 o más inmuebles en área tensionada se considerarán grandes tenedores.

La Ley de Vivienda también reformula el concepto de pequeño propietario, en contraposición al de gran tenedor.

Así, en el ámbito de las zonas tensionadas, se considerará gran tenedor al titular de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la misma zona declarada como tensionada, mientras que los pequeños propietarios serán aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad menos de 5 viviendas.

En las zonas no tensionadas, por su parte, se considerará gran tenedor a la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

## ¿CÓMO AFECTA LA NUEVA LEY DE VIVIENDA AL ALQUILER?

La Ley de Vivienda afecta al alquiler a través de distintos frentes:

- ➔ Introduce la prórroga extraordinaria de un año en los contratos de arrendamiento por situaciones acreditadas de vulnerabilidad social o económica, y protege en mayor medida a los inquilinos en caso de desahucio.
- ➔ Fija que los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato correrán a cargo del arrendador (por ejemplo, la comisión o los honorarios de la agencia inmobiliaria).
- ➔ Para 2024 se aplica, en todo el territorio nacional, un incremento máximo anual del 3% del precio del alquiler en los contratos vigentes durante 2024: a partir de 2025, se utilizará un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento, en sustitución del IPC, que evite incrementos desproporcionados en la renta.
- ➔ Abre la puerta a aplicar un recargo del IBI de hasta el 150% en caso de viviendas que lleven más de dos años vacías y que pertenezcan a propietarios con más de cuatro viviendas en el mismo municipio
- ➔ La Ley también permite aplicar otros límites al precio de alquiler en las zonas tensionadas aunque, tal y como hemos visto, todavía no contamos con este tipo de área en España.



## El método para recuperar los bienes de la herencia que están en manos de otro que no acredita ser dueño o usufructuario



**Según el artículo 440 del Código Civil español, “la posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante”.**

Cuando se presenta un conflicto legal por la posesión de un bien inmueble se suele recurrir a un juicio posesorio hereditario. Su finalidad es permitir que el heredero reclame y obtenga la posesión de los bienes heredados que legítimamente le pertenecen ante quien dice, sin haberlo demostrado, ser el propietario o tener derecho de usufructo.

Según el artículo 440 del Código Civil español, “la posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a adirse la herencia”. Esto quiere decir que cuando una persona fallece, el heredero pasa a tener la posesión de los bienes directamente, sin tener la necesidad de realizar ningún trámite.

Por tanto, el heredero solo debería recurrir al juicio posesorio hereditario para transformar la posesión legal, establecida en el anterior artículo, en una posesión efectiva cuando necesite demostrar su derecho de posesión ante terceros o poseedores directos. Si no es necesario, el heredero tiene la capacidad de asumir por sí mismo la posesión de los bienes heredados, siempre y cuando estos no se encuentren en posesión de otra persona.

### **Condiciones para un juicio posesorio hereditario**

Que el solicitante del procedimiento sea el heredero. Este puede iniciar el procedimiento incluso sin haberse llevado a cabo la división de la herencia, gracias al derecho de posesión que le confiere el artículo 440 del Código Civil.

La persona contra quien se dirige la demanda debe ser alguien que esté en posesión de los bienes sin tener un título que le permita poseerlos como propietario o usufructuario. Si el demandado es otro coheredero, este tipo de procedimiento no procede según la jurisprudencia (en tal situación, el juicio apropiado sería el de desahucio por precario).

El juicio será verbal, y según el artículo 266.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se deben adjuntar a la demanda el documento que demuestre la transmisión de bienes por causa de muerte a favor del demandante, una lista de testigos capaces de testificar sobre la inexistencia de un poseedor con título de propiedad o usufructo.

### **Qué ocurre cuando no hay testamento**

La declaración de herederos es un procedimiento legal necesario para identificar a los individuos que tienen derecho a la herencia cuando el fallecido no dejó testamento, o en situaciones donde, habiendo realizado uno, este haya sido invalidado.

En esta situación, es posible actuar según los deseos expresados en vida por el difunto o conforme a la ley. En ciertos casos, esto es imperativo, puesto que constituye una expresión de la voluntad del testador o una disposición del Código Civil que establece quiénes son los beneficiarios de la herencia del fallecido.

Hasta hace diez años, este procedimiento era extenso y complicado. No obstante, con la entrada en vigor de la Ley 15/2015, el 2 de julio de 2015, se han agilizado los trámites permitiendo que los familiares no necesiten presentarse en persona ante el juzgado, sino que el proceso pueda llevarse a cabo a través de un notario.

# TRANSFORMACIÓN DIGITAL DEL SISTEMA JUDICIAL ESPAÑOL

En el camino hacia la era digital del sistema judicial español, la aprobación del Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, no sin cierta polémica desde el prisma político, ha supuesto el inicio de una necesaria transformación tecnológica y procesal de la Administración de Justicia, ostensiblemente obsoleta considerando el imparable desarrollo de herramientas como la inteligencia artificial.



Las medidas de eficiencia digital entraron en vigor el pasado 9 de enero de 2024, mientras que las de eficiencia procesal lo hicieron el 20 de marzo de 2024. Esta modernización se articula, en el referido cuerpo legislativo, en dos grandes bloques: el primero busca adaptar la Administración de Justicia a la realidad tecnológica y digital imperante. Y el segundo se configura como un conjunto de medidas destinadas a dotar de eficacia procesal a los procedimientos judiciales ante el evidente colapso de los órganos jurisdiccionales.

Este primer bloque de medidas persigue fomentar la intervención telemática de los ciudadanos en las actuaciones judiciales. A tal fin, se fortalece el Expediente Judicial Electrónico, promovido por la Ley 18/2011, de 5 de julio, que se erige como una herramienta vital para la digitalización judicial.

La mencionada ley introducía el concepto de Expediente Judicial Electrónico con el objetivo de llevar a cabo la transición del papel a lo digital. No obstante, con el nuevo Real Decreto-ley se pretende dar un paso más, introduciendo mejoras sustanciales ya en el entorno digital.

Asimismo, se crea la Carpeta Justicia, lo que permitirá, a todos los ciudadanos que sean parte del procedimiento, consultar telemáticamente los documentos, trámites y actuaciones procesales que formen parte del procedimiento judicial.



Se potencia, además, la interoperabilidad de datos mediante el intercambio de expedientes entre los órganos judiciales y el resto de los organismos de las Administraciones Públicas.

Como novedad más notoria destaca la apuesta decidida por la celebración de vistas y actos procesales de manera telemática que, en determinados supuestos, pasarán de ser la excepción a ser la norma frente a los presenciales.

El segundo bloque de novedades legislativas va destinado a agilizar los procedimientos judiciales ante el evidente incremento de litigiosidad experimentado estos últimos años, motivado esencialmente por la pandemia.

En este sentido, destaca la novedad introducida en el juicio verbal civil en virtud de la cual se eleva su ámbito por cuantía de 6.000 a 15.000 euros. Esta medida pretende agilizar los procedimientos ordinarios causando que un mayor número de asuntos se tramiten por el cauce del procedimiento verbal.

En el ámbito penal, la novedad más notable es la preferencia por la celebración telemática de determinados actos procesales. A título ejemplificativo, se dispone que las víctimas de determinados delitos deban comparecer por videoconferencia atendiendo a las circunstancias del caso concreto. Las declaraciones de testigos o peritos también se podrán realizar telemáticamente, siempre que se haya solicitado anticipadamente y se hayan razonado las causas que lo motivan.

En el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, se introduce la obligación de que la remisión del expediente administrativo por la Administración Pública a los órganos judiciales se lleve a cabo por medios electrónicos. Asimismo, se establece el deber de los funcionarios públicos de relacionarse con la Administración de Justicia por medios telemáticos.

Por lo que respecta al orden social, se actualiza el contenido de la ley reguladora de la jurisdicción social, ahondando en el desarrollo de sistemas como el procedimiento testigo.

El 20 de marzo de 2024 entraron en vigor todas las novedades introducidas por el RD-ley 6/2023, de 19 de diciembre, y una de las más importantes es la creación del llamado «procedimiento testigo», tanto en el orden civil como en el laboral.

El objeto de este novedoso procedimiento es el de tramitar de una manera más eficaz y eficiente procedimientos en los que se presenten distintas demandas en las que se ejerciten acciones individuales relativas a condiciones generales de contratación, mediante las que se pretenda la resolución de conflictos notablemente idénticas, sin necesidad de tramitar todas ellas.

Así, con este nuevo procedimiento, se pretende evitar, la «tramitación simultánea o sucesiva de procedimientos judiciales sustancialmente idénticos en aras de garantizar un principio de economía procesal concebido de una manera mucho más amplia».

De este modo, se pretende evitar la litigación en masa y además reforzar la uniformidad y homogeneidad en los pronunciamientos en este tipo de procedimientos.

Al margen de la cuestionable técnica legislativa empleada, por tratarse de un conglomerado de modificaciones de muy diversa índole y de gran calado agrupadas en una misma norma con rango de ley, lo cierto es que el fin que se persigue es positivo, pues nos encontramos ante el inicio de una imprescindible modernización tecnológica del sistema judicial. No obstante, habrá que esperar a la aplicación práctica de estas medidas para poder evaluar con certeza la eficacia de las mismas. En cualquier caso, esto es sólo el principio de la ineludible transformación del anticuado y lento sistema judicial, que paulatinamente se va adaptando a la vertiginosa realidad digital del siglo XXI.



# Questionario Formativo



A continuación facilitamos algunas preguntas específicas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos formativos propios en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 14 de nuestro Boletín Oficial.

1.- La nueva Ley de Vivienda, contiene beneficios fiscales para las viviendas de titularidad privada con alquiler a precio reducido. Los pequeños propietarios que arrienden una vivienda en una zona tensionada pueden beneficiarse de:

- a) bonificación del 30% para los propietarios que alquilen un inmueble como vivienda habitual.
- b) bonificación del 70%, si la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 15% en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda.
- c) bonificación del 60%, cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación.

2.- ¿Cuál es la finalidad de un juicio posesorio hereditario?

- a) permitir la posesión de los bienes hereditarios transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento del fallecimiento del causante.
- b) permitir que el heredero reclame y obtenga la posesión de los bienes heredados que legítimamente le pertenecen ante quien dice, sin haberlo demostrado, ser el propietario o tener derecho de usufructo.
- c) permitir transformar la posesión legal en una posesión efectiva, cuando se necesite demostrar el derecho de posesión ante terceros o poseedores directos.

3.- Las nuevas medidas de eficiencia digital y de eficiencia procesal que entraron en vigor en este ejercicio 2024, articulan el cuerpo legislativo en dos bloques:

- a) el primero para adaptar la Administración de Justicia a la realidad tecnológica y digital y el segundo, como conjunto de medidas destinadas a dotar de eficacia procesal a los procedimientos judiciales ante el colapso de los órganos jurisdiccionales.
- b) el primero de intercambio de datos de expedientes entre los órganos judiciales y el segundo de intercambio de datos de expedientes entre los organismos de las Administraciones Públicas.
- c) el primero de novedades en el ámbito civil y el segundo de novedades en el ámbito penal.





*Agrupación Técnica Profesional*  
*-INGESA-*

*Interventores de Gestión Administrativa*  
*-Administrative Services Manager-*

**Miembro Colectivo de la**  
**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: [ingesa@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:ingesa@atp-guiainmobiliaria.com) Web: [www.atp-ingesa.com](http://www.atp-ingesa.com)

Web Corporativa: [www.atp-group.es](http://www.atp-group.es)

