

El negocio de alquiler de viviendas ¿Constituimos una sociedad?

Ahora que parece que el mercado inmobiliario está en plena activación, quizá algún cliente se esté planteando invertir en la adquisición de inmuebles para su futuro alquiler. En este caso, la pregunta es ¿Adquiero los inmuebles a través de una sociedad o no?

Y es una buena pregunta pues como ya decía Baltasar Gracián en su libro El Arte de la Prudencia *“Pensando las cosas bien, es fácil acertar”*.

Pero ¿Cuál es la mejor opción? ¿Con cuál pagaremos menos a Hacienda? Y sobre todo ¿Qué pasará cuando decidamos deshacernos de algún inmueble vendiéndolo?

Si decidimos adquirir inmuebles **sin constituir una sociedad**, los rendimientos derivados del alquiler los deberemos **declarar en nuestro IRPF como rendimientos de capital inmobiliario, en este caso el tipo de tributación puede llegar a superar el 45%**, siempre dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que seamos residentes.

No obstante, si se trata de alquiler de viviendas, y bajo determinadas circunstancias, **podremos aplicar una reducción del 60%**, en nuestro IRPF, sobre dichos rendimientos.

En el caso de que, posteriormente, procedamos a transmitir alguno de los inmuebles, la tributación será de entre el 19% y el 23% de la ganancia obtenida por la diferencia entre el precio de adquisición del inmueble y el de transmisión.

Pero ¿Qué diferencia hay si adquirimos los inmuebles a través de una sociedad?

En el caso de **adquirir los inmuebles a través de una sociedad, los rendimientos serán gravados al 25% en el Impuesto sobre Sociedades**, en lugar de

al tipo progresivo del IRPF que, como hemos comentado, podría superar el 45%, y ello tanto en lo que se refiere a las rentas por los alquileres, como en lo que se refiere a una posible ganancia derivada de la posterior venta de algún inmueble.

Debemos tener en cuenta que si deseamos retirar los beneficios de la sociedad, generaremos un **dividendo y deberá tributarse, adicionalmente, entre un 19% y un 23%** en el IRPF del socio. No obstante, si este rendimiento se queda en la sociedad y se utiliza, por ejemplo, para la adquisición de nuevos inmuebles, solo habremos pagado un 25% sobre los mismos.

Por último, recordar que si constituimos una sociedad, y decidimos arrendar viviendas, podremos acogernos al **régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, lo que nos permitirá aplicar una bonificación en el Impuesto sobre Sociedades del 85%**. Para ello deberán cumplirse ciertos requisitos, de entre otros, que la sociedad disponga, como mínimo, 8 viviendas en alquiler y que al menos el 55% de los rendimientos de la sociedad procedan del alquiler de las viviendas.

En este último caso, deberemos tener en cuenta que, para poder acogernos al régimen especial y aplicar la bonificación del 85%, la sociedad deberá realizar una actividad económica, es decir que contrate para el alquiler de los inmuebles a una persona con contrato laboral y a jornada completa.

En definitiva, la opción de alquilar inmuebles a través de una sociedad o no, **es una decisión que debe ser analizada en profundidad** teniendo en cuenta no solo los rendimientos derivados del alquiler, sino también la posible futura transmisión de los inmuebles.