

¿Debo pagar IRPF si tengo okupas?

La última modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil favorece un nuevo cauce procesal y reduce el tiempo de desalojo, pero abre la puerta a nuevas dudas legales sobre la obligatoriedad del pago de impuestos.

En plena campaña de la renta 2018, los propietarios de viviendas ocupadas ilegalmente deberán dar continuidad a su declaración adoptando criterios correctos para eliminar obstáculos a la hora de recuperar su propiedad. No hay que olvidar nunca que no son los propietarios los que están incurriendo en una ilegalidad y que las actualizaciones de la normativa minimizan su situación de vulnerabilidad.

En el momento en que un propietario descubre que su vivienda está ocupada de forma ilegal comienza una pesadilla para la que el legislador ha adoptado medidas resolutivas, como la última modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En este sentido, hay que recordar que, en abril de 2018, la comisión de Justicia del Congreso aprobó una proposición de ley para proteger la propiedad privada frente a la ocupación ilegal. El objetivo era que los propietarios recuperaran su posesión de forma inmediata o, al menos, parte de la misma, siempre que no existiera consentimiento cuando perdieron dicha propiedad. La fórmula prevista se centra en la notificación a los ocupantes, exigiendo que justifiquen su posesión. Sin título de propiedad ni justificación suficiente, el tribunal podrá ordenar, mediante auto, la entrega inmediata de la posesión de la vivienda. Contra el auto, no caben recursos y se llevará a efecto contra todos los ocupantes que se encuentren en la vivienda.

Justamente, la sentencia inmediata y la ejecución del desalojo reduciendo los plazos estimados anteriormente por

la Ley de Enjuiciamiento Civil favorecen una previsible inmediatez legal. Una inmediatez que será la clave en el pago del IRPF de las personas físicas y, en ningún caso, de entidades privadas, sociales o administración pública exentos de este pago.

No hay obligación de tributar

José Manuel Sánchez Morán, presidente de la Asociación Española de Asesores Financieros y Tributarios, confirma que "los propietarios no tendrán la obligación de declarar las imputaciones de renta inmobiliarias, según lo previsto en el artículo 85.1 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF) desde el momento en que se inicie el procedimiento de desahucio y sin necesidad de esperar a su resolución".

Se debería declarar imputación de rentas inmobiliarias a partir de que el inmueble sea recuperado por su propietario. Cabe reseñar, además, que según la norma, son propietarios las personas físicas, entidades sin ánimo de lucro y entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social. En ningún caso, será necesario conocer a los ocupantes solicitando en la demanda la inmediata entrega de la posesión de la vivienda. Si en el plazo de cinco días los ocupantes ilegales no presentan la documentación de la posesión, el tribunal ordenará la entrega de la vivienda para finalmente dictar sentencia sin necesidad de superar los plazos que hasta ahora estaban vigentes y con el único requisito de que el propietario presente su título de propiedad.

Desde el departamento tributario de Montero Aramburu, confirman que "el pago del IRPF ha de llevarse a cabo -en caso de ser procedente- con independencia del desalojo del inmueble". Si bien, aseguran que "difícilmente se dará el supuesto de que la obligación de tributar, que proviene de la

fijación de una indemnización en la sentencia del desahucio, precede en el tiempo del desalojo."

Se trata, por tanto, de una indemnización o compensación económica percibida por ocupación temporal que, según se recoge en el Memento Fiscal, queda calificada como rendimiento de capital inmobiliario y que, como aclara Sánchez Morán, "su importe corresponde al lucro cesante o a la compensación por el valor de mercado de su uso y disfrute ilegal. Por ello, este rendimiento y su sujeción al impuesto estarían condicionados por la sentencia del desahucio".

¿Qué aconsejan los expertos?

En el caso de que las indemnizaciones no sean atendidas por los ocupantes ilegales, los propietarios deben seguir el consejo de los expertos. Para el departamento tributario de Montero Aramburu, es aconsejable que los propietarios hagan acopio de "pruebas del hecho de la ocupación ilegal, a efectos de justificar la no imputación de renta presunta - que se estima día a día en cada ejercicio- y además, documenten los posibles deterioros de las viviendas ilegalmente ocupadas, de cara al cómputo del coste de reparación".

Desde la Asociación Española de Asesores Financieros y Tributarios, aconsejan igualmente en que "se inste el procedimiento de desahucio ante los tribunales". Y, durante el tiempo en que el procedimiento esté en curso, el propietario "no proceda a declarar ningún importe como imputación de rentas inmobiliarias hasta que no haya una sentencia firme, se desalojen a los ocupantes ilegales y se vuelva a tener disposición total del inmueble".

Normativa y ocupación ilegal

La inviolabilidad del domicilio que reconoce la Constitución no ha sido suficiente para reducir el incremento en el número de delitos y faltas por ocupaciones ilegales en España. En 2017, la elevada cifra de estos delitos y faltas era la antesala de la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la aprobación de la ley de junio de 2018. Se publicitaba entonces un procedimiento exprés sin precedentes en España. Un instrumento normativo calificado por los expertos como beneficioso a la hora de reducir las prácticas ilegales. Hasta entonces, la posibilidad de demandar por vía penal o civil no había permitido una solución eficaz para los propietarios y tampoco para los inquilinos ilegales. La nueva norma sí contempla que se comuniquen a los servicios públicos competentes en materia de política social que en el plazo de siete días se puedan adoptar las medidas de protección procedentes para estos inquilinos ilegales, siempre con su consentimiento. Una premisa de carácter social que se complementa. José Manuel Sánchez Morán, presidente de la Asociación Española de Asesores, considera que "aunque es pronto para saber si eliminará o reducirá las ocupaciones, esta nueva norma será beneficiosa para reducir prácticas ilegales contribuyendo a asegurar la posición de los propietarios".