



Agencia Tributaria

ESTADÍSTICA DE VIVIENDAS DECLARADAS EN EL IRPF

NOVEDAD **2023**

01 de julio de 2025

Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas



Estadística de viviendas declaradas en el IRPF

Desde 2019 la Estadística de los declarantes del IRPF incluye un módulo de vivienda que explota los datos detallados sobre los rendimientos de actividades inmobiliarias que figuran en el apartado C de la declaración dedicado a los bienes inmuebles. Este módulo complementa la información que ya contenía históricamente la estadística. Desde 2023 este módulo de vivienda se amplía con información sobre precios del alquiler y rentabilidad de la actividad inmobiliaria realizada por las personas físicas.

Para la elaboración del módulo de vivienda es imprescindible contar con la información que proporciona la Dirección General del Catastro. La combinación de la información que procede de la declaración del IRPF y aquella de la que dispone el Catastro es posible gracias a la referencia catastral. Esta referencia permite cruzar los inmuebles declarados en el IRPF con la base de datos catastral. Con la declaración se conoce el distinto uso que los propietarios dan a sus inmuebles (vivienda habitual, arrendamiento para vivienda habitual o para otros fines, y vivienda a disposición), así como los rendimientos declarados y el tiempo computado en cada uno de los usos. De la información catastral se obtienen las características de los inmuebles (si tienen o no locales calificados para vivienda, metros cuadrados, valor catastral, valor de referencia).

Este mismo cruce es el que se utiliza en el Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, que la Agencia Tributaria y el Catastro elaboran anualmente para el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. De esa explotación se toman los precios medios que se van a publicar a partir de ahora en el módulo de vivienda.

El módulo consta de dos bloques de información claramente diferenciados. En el primer bloque la unidad estadística es el inmueble destinado a vivienda. En la primera parte del bloque las viviendas se clasifican según su uso (vivienda habitual, arrendada o a disposición), distinguiendo dentro de las arrendadas



aquellas utilizadas como vivienda habitual y aquellas que tienen otros usos (alquiler turístico o de temporada).

La segunda parte del primer bloque se dedica a las viviendas arrendadas, como vivienda habitual o no. Se ofrece información sobre el precio de alquiler mensual, alquiler por metro cuadrado, metros cuadrados medios de las viviendas, valores de referencia medios y rentabilidad media del arrendamiento. Se dispone de la información a nivel de Comunidad Autónoma, Provincia, Municipios mayores de 20.000 Habitantes y, para los mayores núcleos urbanos con más de 20.000 viviendas arrendadas, también por código postal. Las tablas se completan con mapas para el precio medio de alquiler de la vivienda habitual y para rentabilidad media del arrendamiento como vivienda habitual. Situándose sobre cada zona coloreada del mapa se obtiene información de las variables principales del territorio seleccionado.

A la hora de comparar los precios del alquiler que se presentan en este bloque con otras informaciones disponibles, hay que tener en cuenta distintos aspectos. En primer lugar, los precios publicados son medias, lo que supone una diferencia con los datos publicados por el Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda en el que se publica la mediana de cada ámbito geográfico. Por otra parte, el sistema de referencia del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana se refiere solo al arrendamiento para vivienda habitual, mientras que el ámbito del módulo de vivienda es más amplio al incluir también las viviendas arrendadas con otro uso. En la comparación con otras fuentes, hay que recordar que el ámbito territorial de la estadística es el Territorio de Régimen Fiscal Común (esto es, no comprende a los contribuyentes domiciliados en los territorios forales) y que los inmuebles considerados es el stock de viviendas arrendadas en cada año, no solo los nuevos contratos. Esta última característica permite disponer de información de un tamaño incomparablemente grande en relación con otras fuentes, así como eliminar los sesgos en que esas otras fuentes incurren al no disponer de información exhaustiva de los inmuebles.



El segundo bloque es el mismo que se venía publicando desde 2019. En este bloque la perspectiva cambia. La unidad de análisis pasa a ser la vivienda equivalente, que se define como el producto del porcentaje de propiedad y del número de días del inmueble. Todos los conceptos económicos, tanto los ingresos y gastos del alquiler como la renta imputada de las viviendas a disposición, están afectados por esa proporción de vivienda y uso. En este bloque las viviendas se clasifican por domicilio del contribuyente y por ubicación del inmueble. En esta parte se presenta una cuenta de resultados de la actividad del arrendamiento que permite analizar el detalle de los ingresos y los gastos consignados en la declaración del IRPF por los propietarios de los inmuebles.