DOCUMENTO COMPLEMENTARIO - ACLARACIONES UI/UX

Separación Clara: Documentos Adquisición vs Gastos Deducibles

Objetivo: Mejorar la visualización frontend para que no se mezclen conceptos fiscales diferentes.

PROBLEMA IDENTIFICADO

La lógica backend de las Fases 1D y 1E es **correcta fiscalmente**, pero el frontend puede causar **confusión** al gestor porque:

★ No queda claro visualmente que:

- **Documentos adquisición** → Van al VALOR AMORTIZABLE (se amortizan)
- **Gastos deducibles** → Van a GASTOS ANUALES (se deducen directamente)
- ➤ El gestor puede meter facturas en el sitio equivocado

X No hay ayudas visuales que guíen al gestor

SOLUCIÓN: MEJORAS FRONTEND

1. SEPARACIÓN VISUAL CLARA

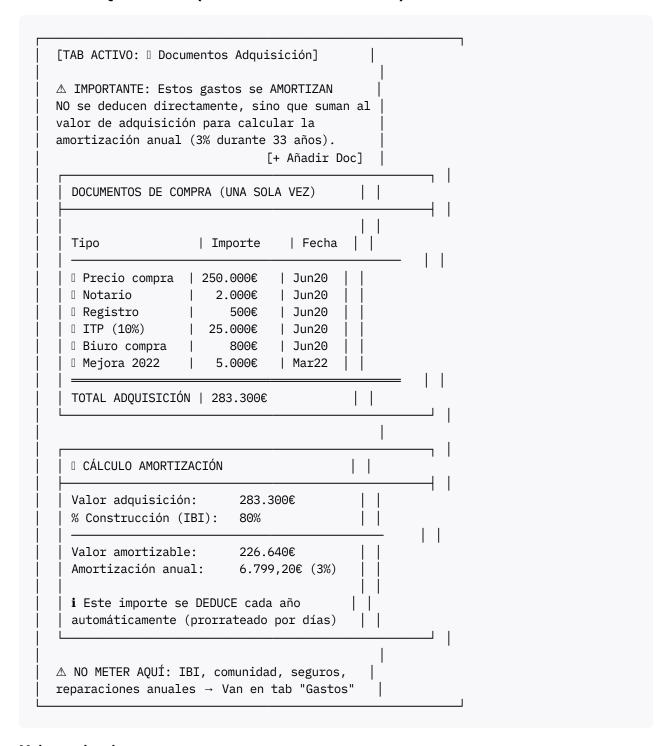
PANTALLA: Detalle Propiedad - Tabs Rediseñados

```
PROPIEDAD: Av. Barcelona 45
| Tabs:
| [Datos Generales] [ Adquisición] [ Gastos] |
| [ Contratos] [ Cálculos]
```

IMPORTANTE: Separar en 2 tabs distintos:

- **Tab "Adquisición"** = Solo documentos que suman al valor amortizable
- **Tab "Gastos"** = Solo gastos deducibles anuales

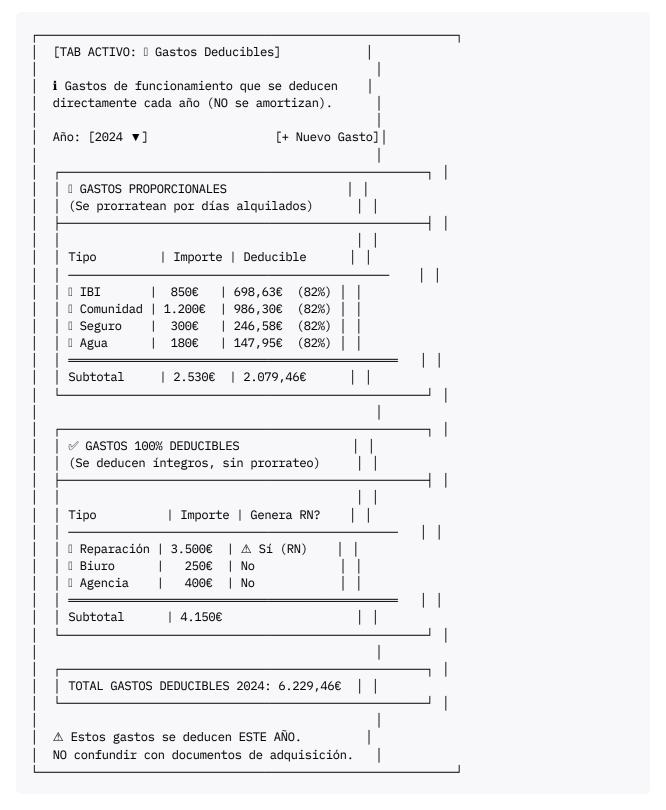
2. TAB "ADQUISICIÓN" (Documentos Amortizables)



Mejoras visuales:

- ✓ Título claro: "DOCUMENTOS DE COMPRA (UNA SOLA VEZ)"
- 🖉 Advertencia destacada de qué NO meter aquí
- \mathscr{D} Iconos diferentes por tipo de documento
- \(\text{ Cálculo amortización visible inmediatamente} \)
- 🗸 Explicación que se deduce automáticamente cada año

3. TAB "GASTOS" (Gastos Deducibles Anuales)



Mejoras visuales:

- \mathscr{D} 2 bloques separados con colores diferentes:
 - ☐ Proporcionales (fondo azul claro)
 - \(\text{100\%} \) deducibles (fondo verde claro)
- \mathscr{D} % deducible visible para proporcionales

- ✓ Indicador "Genera RN?" para reparaciones/intereses
- 🗸 Iconos por tipo de gasto
- 🖉 Advertencia de no confundir con adquisición

4. FORMULARIO AÑADIR DOCUMENTO ADQUISICIÓN

AÑADIR DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN (Para calcular amortización)	
⚠ SOLO para gastos de la COMPRA inicial	
o mejoras capitalizables (NO gastos anuales	i)
Tipo documento *:	
▼ Precio compra	'1
• Precio compra	ı'
• Gastos notario	i
• Gastos registro	i
• ITP / IVA compra	
• Biuro/gestoría compra	
Agencia inmobiliaria compra	
• Mejora capitalizable	
Descripción *:	
[]	
Tunasaha	
Importe *: [] €	
[] €	
Fecha documento *:	
[/] [
	'
Factura PDF:	j
[Subir documento]	
	·
i Este importe se sumará al valor total de	
adquisición para calcular la amortización.	
La amortización (3% anual) se deducirá	
automáticamente cada año.	
➤ NO usar para: IBI, comunidad, seguros,	l _.
reparaciones anuales → Ir a "Gastos"	
[Canaalaw] [Carada]	
[Cancelar] [Guardar]	

Mejoras:

- 🖉 Advertencia grande arriba
- 🖉 Lista cerrada de tipos (no campo libre)

- 🖉 Explicación de qué pasará con este importe
- 🗸 Lista de qué NO meter aquí

5. FORMULARIO AÑADIR GASTO DEDUCIBLE

NUEVO GASTO DEDUCIBLE (Gasto anual de funcionamiento)		
i Para gastos del año que se deducen		
directamente (NO para documentos de compra)	
Tipo gasto *:		
▼ IBI		
GASTOS PROPORCIONALES (se prorratean): • IBI		
• Comunidad de propietarios	į	
• Seguro hogar/alquiler		
 Intereses hipoteca ∆ (genera RN) Suministros (agua, luz, gas) 	l I	
• Conservación menor		
✓ GASTOS 100% DEDUCIBLES:		
• Reparación necesaria △ (genera RN)		
Biuro/gestoría (declaraciones)		
Agencia inmobiliaria (búsqueda inquil	ino)	
 Abogado (contratos, desahucios) 	ĺ	
 Publicidad alquiler 		
	1	
Posori poi én de	ļ	
Descripción *:		
Descripción *: []		
-		
[]		
[] Importe *: [] €		
[] Importe *: [] € Fecha gasto *:		
[] Importe *: [] €		
[] Importe *: [] € Fecha gasto *:		
[] Importe *: [] € Fecha gasto *: [//] □ i Has seleccionado: IBI • Tipo: PROPORCIONAL		
<pre>[] Importe *: [] € Fecha gasto *: [//] □ i Has seleccionado: IBI • Tipo: PROPORCIONAL • Se prorrateará por días alquilados</pre>		
[] Importe *: [] € Fecha gasto *: [//] □ i Has seleccionado: IBI • Tipo: PROPORCIONAL		
<pre>Importe *: [] € Fecha gasto *: [//] □ i Has seleccionado: IBI • Tipo: PROPORCIONAL • Se prorrateará por días alquilados • Fórmula: 850€ × (300/365) = 698,63€</pre>		
<pre>[] Importe *: [] € Fecha gasto *: [//] □ i Has seleccionado: IBI • Tipo: PROPORCIONAL • Se prorrateará por días alquilados</pre>		
<pre>Importe *: [] € Fecha gasto *: [//] □ i Has seleccionado: IBI • Tipo: PROPORCIONAL • Se prorrateará por días alquilados • Fórmula: 850€ × (300/365) = 698,63€ Periodo que cubre (opcional):</pre>		
<pre>Importe *: [] € Fecha gasto *: [/_/] □ i Has seleccionado: IBI • Tipo: PROPORCIONAL • Se prorrateará por días alquilados • Fórmula: 850€ × (300/365) = 698,63€ Periodo que cubre (opcional): Desde: [01/01/2024] Hasta: [31/12/2024]</pre>		
<pre>Importe *: [] € Fecha gasto *: [//] □ i Has seleccionado: IBI • Tipo: PROPORCIONAL • Se prorrateará por días alquilados • Fórmula: 850€ × (300/365) = 698,63€ Periodo que cubre (opcional): Desde: [01/01/2024] Hasta: [31/12/2024] Factura PDF: [□ Subir factura]</pre>		
<pre>Importe *: [] € Fecha gasto *: [//] □ i Has seleccionado: IBI • Tipo: PROPORCIONAL • Se prorrateará por días alquilados • Fórmula: 850€ × (300/365) = 698,63€ Periodo que cubre (opcional): Desde: [01/01/2024] Hasta: [31/12/2024]</pre> Factura PDF:		

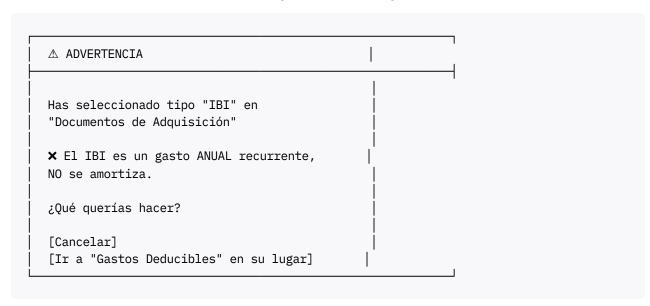
[Cancelar]	[Guardar]	

Mejoras:

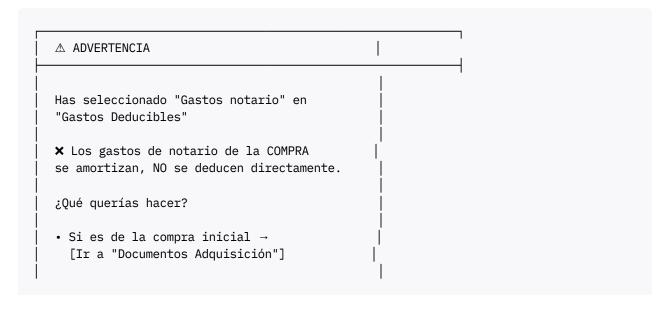
- \(\text{Clasificación visible} \) al seleccionar tipo
- 🗸 Indicador si se prorratear o no
- 🗸 Vista previa del cálculo
- Agrupación visual proporcionales vs 100%
- 🗸 Advertencia de qué NO meter aquí

6. VALIDACIÓN FRONTEND CON AYUDA

Al intentar añadir documento de adquisición con tipo "IBI":

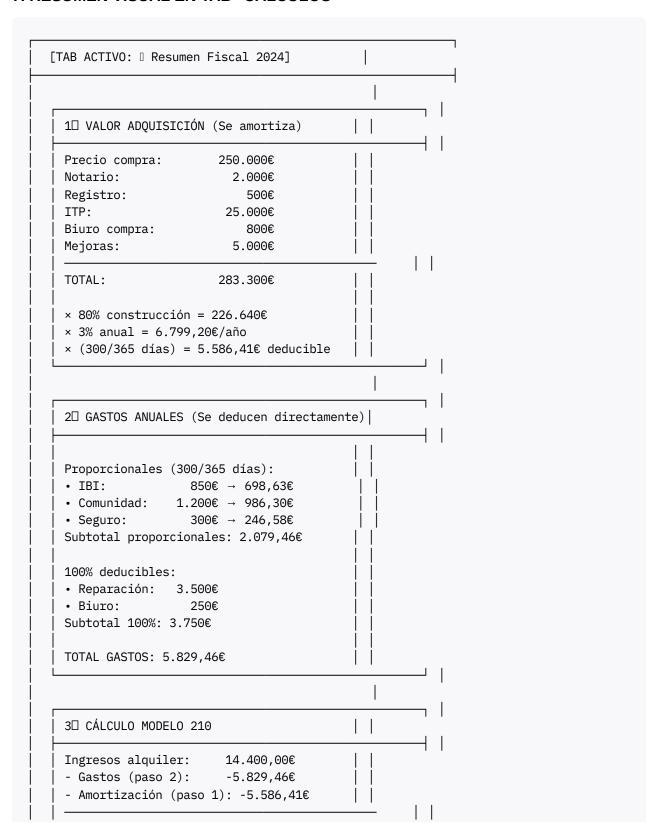


Al intentar añadir gasto con tipo "Notario":



```
• Si es notario para otro trámite anual → |
| [Continuar como "Otro gasto"] |
| [Cancelar]
```

7. RESUMEN VISUAL EN TAB "CÁLCULOS"



Mejoras:

- 🗸 3 bloques numerados que muestran el flujo
- 🗸 Cada bloque con su función clara
- \mathscr{D} Distinción visual entre amortización y gastos
- 🗸 Cálculo final paso a paso

BACKEND: VALIDACIONES ADICIONALES

Validación 1: Detectar tipos incorrectos

```
def validar_tipo_documento_adquisicion(tipo):
   Valida que tipo sea correcto para documentos de adquisición
   tipos permitidos = [
        'precio_compra',
        'gastos_notario',
        'gastos_registro',
        'itp',
        'iva_compra',
        'gastos_biuro_compra',
        'gastos_agencia_compra',
        'mejora'
   ]
   # Tipos que NO van aquí (van en gastos)
   tipos_prohibidos = {
        'ibi': 'El IBI es un gasto anual recurrente. Debe ir en "Gastos Deducibles".',
        'comunidad': 'La comunidad es un gasto anual. Debe ir en "Gastos Deducibles".',
        'seguro': 'El seguro es un gasto anual. Debe ir en "Gastos Deducibles".',
        'reparacion': 'Las reparaciones son gastos anuales. Deben ir en "Gastos Deducibl€
   3
   if tipo in tipos_prohibidos:
        raise ValidationError({
            'error': 'tipo_incorrecto',
            'mensaje': tipos_prohibidos[tipo],
            'sugerencia': 'Ir a "Gastos Deducibles"'
        })
```

```
if tipo not in tipos_permitidos:
raise ValidationError(f"Tipo '{tipo}' no válido para documentos de adquisición")
```

Validación 2: Detectar gastos de compra en gastos deducibles

FRONTEND: AYUDAS CONTEXTUALES

Tooltip en Tab "Adquisición":

```
i ¿Qué va aquí?

SOLO gastos de la compra inicial o mejoras capitalizables que aumentan el valor del inmueble.

Ejemplos:

/ Precio de compra

/ Notario de la escritura

/ Registro de la propiedad

/ ITP (Impuesto Transmisiones)

/ Gestoría de la compra

/ Reforma integral cocina/baños

/ Instalación calefacción nueva

Estos importes se SUMAN y se AMORTIZAN
al 3% anual durante 33 años.

NO meter aquí gastos anuales recurrentes.
```

Tooltip en Tab "Gastos":

```
i ¿Qué va aquí?

Gastos de FUNCIONAMIENTO del año que se deducen directamente (NO se amortizan).

Proporcionales (se prorratean por días):

/ IBI del año

/ Comunidad de propietarios

/ Seguro del año

/ Intereses de hipoteca

/ Suministros (agua, luz, gas)

100% deducibles:

/ Reparaciones necesarias

/ Gestoria (declaraciones)

/ Agencia (buscar inquilino)

/ Abogado (contratos)

NO meter aquí gastos de la compra inicial.
```

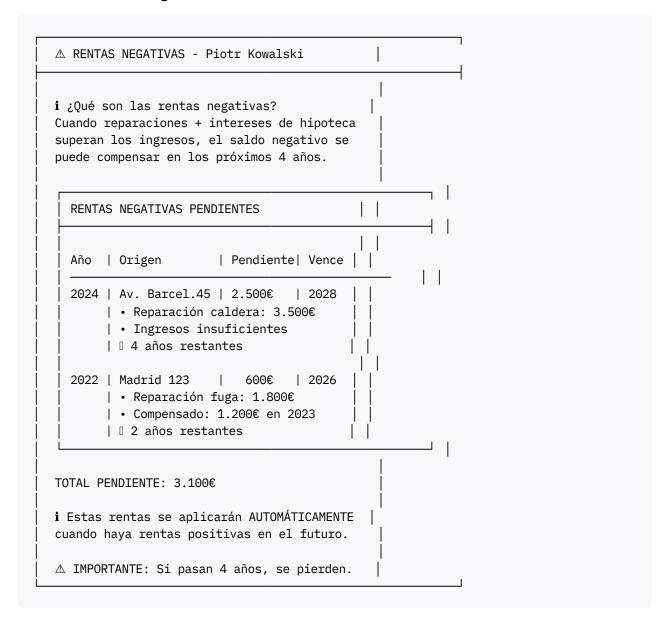
TABLA COMPARATIVA VISUAL

Añadir en el frontend una tabla de ayuda:

					1	
Gasto	/	Adquisición	(Gastos	;	
Precio compra		/				_
Notario (compra)	1	1			j	
Registro (compra)	1	✓				
ITP	1	✓				
Biuro/gestoría (compra)	1	✓				
Agencia (compra)	1	✓				
Reforma integral		✓	I			
IBI (anual)			ı	1		_
Comunidad (anual)			1	✓	j	
Seguro (anual)	1		1	/	j	
Intereses hipoteca	1		1	✓	ĺ	
Reparación				✓		
Biuro/gestoría (anual)	1		1	/		
Agencia (buscar inquil.)			✓	ĺ	
Abogado				✓	ĺ	
Publicidad				1		

RENTAS NEGATIVAS: VISUALIZACIÓN MEJORADA

Pantalla Rentas Negativas con más detalle:



RESUMEN DE CAMBIOS NECESARIOS

Backend (mínimos):

- $\ensuremath{\mathscr{V}}$ Ya está bien implementado en Fases 1D y 1E

Frontend (críticos):

1. Separar tabs claramente:

- "Documentos Adquisición" (1)
- "Gastos Deducibles" (1)

2. Advertencias visuales:

- Banner arriba de cada tab explicando qué va ahí
- Lista de qué NO meter

3. Formularios mejorados:

- Clasificación visible al seleccionar tipo
- Vista previa del efecto fiscal
- · Validaciones frontend que sugieren sitio correcto

4. Tab "Cálculos" mejorado:

- 3 bloques numerados (Adquisición → Gastos → Modelo 210)
- · Flujo visual claro

5. Tabla de ayuda:

• "¿Dónde va cada gasto?" con comparativa

6. Rentas negativas:

- Explicación clara de qué son
- Detalle de origen y años restantes
- Indicador visual de compensaciones aplicadas

PRIORIDADES IMPLEMENTACIÓN

ALTA PRIORIDAD (Esencial):

- 1. ✓ Separar tabs "Adquisición" vs "Gastos"
- 2. Advertencias en cada formulario
- 3. Clasificación automática visible (proporcional/100%)

MEDIA PRIORIDAD (Muy recomendable):

- 4. Validaciones frontend con sugerencias
- 6.

 ✓ Tab "Cálculos" con 3 bloques

BAJA PRIORIDAD (Nice to have):

- 7. Tabla comparativa "¿Dónde va?"
- 8. Animaciones y colores
- 9. Tutorial interactivo primer uso

MENSAJE PARA EL PROGRAMADOR

IMPORTANTE: Separación Visual Frontend

La lógica backend de Fases 1D y 1E es correcta, pero necesitamos MEJORAR LA UI para evitar confusiones:

- 1. SEPARAR en 2 tabs distintos:
 - "Documentos Adquisición" (se amortizan)
 - "[Gastos Deducibles" (se deducen directamente)
- 2. AÑADIR advertencias visuales claras en cada formulario explicando qué va ahí y qué NO va ahí.
- 3. MOSTRAR clasificación automática:
 - "Proporcional (se prorrateará por días)"
 - "100% deducible (sin prorrateo)"
 - "⚠ Genera renta negativa compensable"
- 4. VALIDAR frontend y sugerir sitio correcto si detecta que el usuario está confundiendo conceptos.
- 5. Tab "Cálculos" con 3 bloques numerados que muestren el flujo completo.

Objetivo: Que el gestor NO pueda equivocarse de sitio.

CONCLUSIÓN

La lógica fiscal está bien en las fases anteriores:

- \mathscr{O} Fase 1D: Amortización calculada correctamente
- \mathscr{D} Fase 1E: Gastos clasificados y deducidos correctamente

Lo que falta es UI/UX:

- Separar visualmente los conceptos
- · Guiar al gestor para no mezclar
- Advertencias y validaciones proactivas
- Explicaciones claras en contexto

Resultado esperado:

→ Gestor ve claramente dónde va cada cosa

- → Sistema le ayuda si se equivoca
- → Cálculos fiscales correctos garantizados