

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

✗ 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)

[TAB ACTIVO: ☐ Documentos Adquisición]

⚠ IMPORTANTE: Estos gastos se AMORTIZAN
NO se deducen directamente, sino que suman al
valor de adquisición para calcular la
amortización anual (3% durante 33 años).

[+ Añadir Doc]

DOCUMENTOS DE COMPRA (UNA SOLA VEZ)

Tipo	Importe	Fecha
<input type="checkbox"/> Precio compra	250.000€	Jun20
<input type="checkbox"/> Notario	2.000€	Jun20
<input type="checkbox"/> Registro	500€	Jun20
<input type="checkbox"/> ITP (10%)	25.000€	Jun20
<input type="checkbox"/> Biuro compra	800€	Jun20
<input type="checkbox"/> Mejora 2022	5.000€	Mar22

TOTAL ADQUISICIÓN | 283.300€

☐ CÁLCULO AMORTIZACIÓN

Valor adquisición: 283.300€

% Construcción (IBI): 80%

Valor amortizable: 226.640€

Amortización anual: 6.799,20€ (3%)

ⓘ Este importe se DEDUCE cada año
automáticamente (prorrateado por días)

⚠ NO METER AQUÍ: IBI, comunidad, seguros,
reparaciones anuales → Van en tab "Gastos"

Mejoras visuales:

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

3. TAB "GASTOS" (Gastos Deducibles Anuales)

[TAB ACTIVO: Gastos Deducibles]

i Gastos de funcionamiento que se deducen directamente cada año (NO se amortizan).

Año: [2024 ▼] [+ Nuevo Gasto]

GASTOS PROPORCIONALES
(Se prorratean por días alquilados)

Tipo	Importe	Deducible
IBI	850€	698,63€ (82%)
Comunidad	1.200€	986,30€ (82%)
Seguro	300€	246,58€ (82%)
Agua	180€	147,95€ (82%)
Subtotal		
	2.530€	2.079,46€

✓ GASTOS 100% DEDUCIBLES
(Se deducen íntegros, sin prorrateo)

Tipo	Importe	Genera RN?
Reparación	3.500€	△ Sí (RN)
Biuro	250€	No
Agencia	400€	No
Subtotal		
	4.150€	

TOTAL GASTOS DEDUCIBLES 2024: 6.229,46€

△ Estos gastos se deducen ESTE AÑO.
NO confundir con documentos de adquisición.

Mejoras visuales:

- ✓ 2 bloques separados con colores diferentes:
 - Proporcionales (fondo azul claro)
 - ✓ 100% deducibles (fondo verde claro)
- ✓ % 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)	
⚠ SÓLO para gastos de la COMPRA inicial o mejoras capitalizables (NO gastos anuales)	
Tipo documento *:	
▼ Precio compra	
<ul style="list-style-type: none"> • Precio compra • Gastos notario • Gastos registro • ITP / IVA compra • Biuro/gestoría compra • Agencia inmobiliaria compra • Mejora capitalizable 	
Descripción *:	
<input type="text"/>	
Importe *:	
<input type="text"/> €	
Fecha documento *:	
<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>	
Factura PDF:	
<input type="button" value="Subir documento"/>	
ⓘ 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, reparaciones anuales → Ir a "Gastos"	
<input type="button" value="[Cancelar]"/> <input type="button" value="[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)	
<p>i Para gastos del año que se deducen directamente (NO para documentos de compra)</p> <p>Tipo gasto *:</p> <p>▼ IBI</p> <p><input type="checkbox"/> GASTOS PROPORCIONALES (se prorratean):</p> <ul style="list-style-type: none"> • IBI • Comunidad de propietarios • Seguro hogar/alquiler • Intereses hipoteca △ (genera RN) • Suministros (agua, luz, gas) • Conservación menor <p>✓ GASTOS 100% DEDUCIBLES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reparación necesaria △ (genera RN) • Biuro/gestoría (declaraciones) • Agencia inmobiliaria (búsqueda inquilino) • Abogado (contratos, desahucios) • Publicidad alquiler <p>Descripción *:</p> <p>[_____]</p> <p>Importe *:</p> <p>[_____] €</p> <p>Fecha gasto *:</p> <p>[__/__/____] <input type="checkbox"/></p> <p>i Has seleccionado: IBI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tipo: PROPORCIONAL • Se prorrateará por días alquilados • Fórmula: $850€ \times (300/365) = 698,63€$ <p>Periodo que cubre (opcional):</p> <p>Desde: [01/01/2024] Hasta: [31/12/2024]</p> <p>Factura PDF:</p> <p><input type="checkbox"/> Subir factura</p> <p>✗ NO usar para: Gastos de la compra inicial → Ir a "Documentos Adquisición"</p>	

[Cancelar] [Guardar]

Mejoras:

- ✓ **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":

⚠ ADVERTENCIA	
Has seleccionado tipo "IBI" en "Documentos de Adquisición"	
✗ El IBI es un gasto ANUAL recurrente, NO se amortiza.	
¿Qué querías hacer?	
[Cancelar]	
[Ir a "Gastos Deducibles" en su lugar]	

Al intentar añadir gasto con tipo "Notario":

⚠ ADVERTENCIA	
Has seleccionado "Gastos notario" en "Gastos Deducibles"	
✗ Los gastos de notario de la COMPRA se amortizan, NO se deducen directamente.	
¿Qué querías hacer?	
• Si es de la compra inicial → [Ir a "Documentos Adquisición"]	

- Si es notario para otro trámite anual →
[Continuar como "Otro gasto"]

[Cancelar]

7. RESUMEN VISUAL EN TAB "CÁLCULOS"

[TAB ACTIVO: ▢ Resumen Fiscal 2024]

1▢ VALOR ADQUISICIÓN (Se amortiza)

Precio compra:	250.000€
Notario:	2.000€
Registro:	500€
ITP:	25.000€
Biuro compra:	800€
Mejoras:	5.000€

TOTAL: 283.300€

× 80% construcción = 226.640€
× 3% anual = 6.799,20€/año
× (300/365 días) = 5.586,41€ deducible

2▢ GASTOS ANUALES (Se deducen directamente)

Proporcionales (300/365 días):

- IBI: 850€ → 698,63€
- Comunidad: 1.200€ → 986,30€
- Seguro: 300€ → 246,58€

Subtotal proporcionales: 2.079,46€

100% deducibles:

- Reparación: 3.500€
- Biuro: 250€

Subtotal 100%: 3.750€

TOTAL GASTOS: 5.829,46€

3▢ CÁLCULO MODELO 210

Ingresos alquiler:	14.400,00€
- Gastos (paso 2):	-5.829,46€
- Amortización (paso 1):	-5.586,41€

BASE IMPONIBLE:	2.984,13€		
× 19%			
CUOTA A PAGAR:	566,98€		
[Generar Modelo 210]			

Mejoras:

- ✓ **3 bloques numerados** que muestran el flujo
- ✓ Cada bloque con su función clara
- ✓ 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 Deducibles."'
    }

    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

```
def validar_tipo_gasto_deducible(tipo_gasto, descripcion):
    """
    Valida que no se metan gastos de compra en gastos deducibles
    """

    # Palabras sospechosas en descripción
    palabras_compra = ['compra', 'escritura', 'adquisición', 'compraventa']

    if any(palabra in descripcion.lower() for palabra in palabras_compra):
        if tipo_gasto in ['gastos_notario', 'gastos_registro', 'itp']:
            raise ValidationError({
                'error': 'parece_documento_adquisicion',
                'mensaje': 'Este gasto parece ser de la compra inicial. '
                           'Los gastos de compra se amortizan, NO se deducen directamente.'
                'sugerencia': 'Si es de la compra, ir a "Documentos Adquisición"'
            })
```

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
- ✓ Gestoría (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:

? ¿DÓNDE VA CADA GASTO?			
Gasto	Adquisición	Gastos	
Precio compra	✓		
Notario (compra)	✓		
Registro (compra)	✓		
ITP	✓		
Biuro/gestoría (compra)	✓		
Agencia (compra)	✓		
Reforma integral	✓		
IBI (anual)		✓	
Comunidad (anual)		✓	
Seguro (anual)		✓	
Intereses hipoteca		✓	
Reparación		✓	
Biuro/gestoría (anual)		✓	
Agencia (buscar inquil.)		✓	
Abogado		✓	
Publicidad		✓	

RENTAS NEGATIVAS: VISUALIZACIÓN MEJORADA

Pantalla Rentas Negativas con más detalle:

⚠ RENTAS NEGATIVAS - Piotr Kowalski

❗ ¿Qué son las rentas negativas?

Cuando reparaciones + intereses de hipoteca superan los ingresos, el saldo negativo se puede compensar en los próximos 4 años.

RENTAS NEGATIVAS PENDIENTES

Año	Origen	Pendiente	Vence
2024	Av. Barcel.45	2.500€	2028
	• Reparación caldera: 3.500€		
	• Ingresos insuficientes		
	⏳ 4 años restantes		
2022	Madrid 123	600€	2026
	• Reparación fuga: 1.800€		
	• Compensado: 1.200€ en 2023		
	⏳ 2 años restantes		

TOTAL PENDIENTE: 3.100€

❗ Estas rentas se aplicarán AUTOMÁTICAMENTE cuando haya rentas positivas en el futuro.

⚠ IMPORTANTE: Si pasan 4 años, se pierden.

RESUMEN DE CAMBIOS NECESARIOS

Backend (mínimos):

- ✓ Ya está bien implementado en Fases 1D y 1E
- ✓ Solo añadir validaciones de ayuda (sugeridas arriba)

Frontend (críticos):

1. Separar tabs claramente:

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

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
5. ✔ Tooltips contextuales
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:
 - "Proportional (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:

- ✔ Fase 1D: Amortización calculada correctamente
- ✔ 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