



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Grado

Rendimientos del capital inmobiliario en la **LIRPF**

Autor:

Óscar González Abárzuza
Daniel Palacios García

Director:

Alberto Javier Angulo Cascán

Facultad de Ciencias Sociales y del Trabajo

Grado en Relaciones Laborales y Recursos Humanos

Zaragoza, 2021

ÍNDICE

1.REGULACIÓN JURÍDICA	3
2.RENDIMIENTOS DE CAPITAL	4
3.RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO	5
4.DELIMITACIÓN DE LOS RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO	6
4.1 ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE	8
4.2 ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO	9
4.3 SUBARRIENDO	12
4.4 TRASPASO	14
4.5 INDEMNIZACIONES POR RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	15
4.6 ARRENDAMIENTO A TRAVÉS DE EMPLEADOS	16
5. RENTAS IMPUTADAS	17
6. RENTAS ATRIBUIDAS	21
7. RENTAS PRESUNTAS	24
8. CÁLCULO DE LOS RCI (23 Ley/13 Reglamento)	25
8.2 REDUCCIONES DEL RENDIMIENTO NETO	31
9. CONCLUSIÓN	33
10. BIBLIOGRAFÍA	35

REGULACIÓN JURÍDICA

La principal regulación jurídica en relación a los rendimientos de capital inmobiliario, se encuentra en la LIRPF 35/2006, de 28 de noviembre y en el desarrollo de ésta por el RIRPF aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo.

Una vez explicado el origen de la regulación jurídica principal de los rendimientos de capital inmobiliario, trataremos detalladamente los artículos que cuentan con una amplia explicación acerca del tema a tratar.

Con el simple objetivo de detallar los artículos más relevantes respecto a los rendimientos sobre el capital inmobiliario, empezaremos por el artículo 22 de la LIRPF, el cual nos explica lo que es y cuando se considera rendimiento íntegro del capital inmobiliario, además de en qué casos se deberá computar.

Otros dos artículos de la LIRPF poseedores de una gran importancia respecto al tema principal, son los 23 y 24. En estos, se mencionan los gastos que se pueden deducir, además de las posibles opciones para reducir estos gastos, y el rendimiento en caso de parentesco, respectivamente.

Por otro lado, nos podemos encontrar con artículos que cuentan con una información más específica en el RIRPF. Estos artículos son el 13, 14, 15 y 16.

Respectivamente, estos artículos expondrán la explicación de diferentes opciones para el contribuyente acerca de los gastos deducibles o reducciones, en situaciones más concretas. De forma específica, los artículos anteriormente mencionados, tratarán sobre:

- Gastos deducibles de los rendimientos del capital inmobiliario (Art.13)
- Gastos de amortización de los rendimientos del capital inmobiliario (Art. 14)
- Rendimientos del capital inmobiliario, obtenidos de forma irregular en el tiempo (Art.15)
- Reducción por arrendamiento de vivienda (Art.16)

En cuanto a estos apartados ya mencionados, se irán exponiendo y detallando a la hora de tratar los diferentes puntos que se ha propuesto en el trabajo.

1. RENDIMIENTOS DE CAPITAL

Comenzaremos explicando el concepto de “Rendimientos de Capital”. Como establece el artículo 21 de la LIRPF, se consideran “rendimientos del capital” el total de las contraprestaciones o utilidades, ya sean dinerarias o en especie provenientes de elementos patrimoniales de titularidad del contribuyente, que no se encuentren afectos a actividades de carácter económico realizadas por éste.

De todas formas, incluso en caso de que haya un pacto de reserva de dominio, las rentas derivadas de la transmisión de la titularidad de bienes o derechos, deberán tributar como ganancias o pérdidas patrimoniales, a no ser que por esta ley sean calificados como rendimientos del capital.

Según el art.21 de la LIRPF los rendimientos del capital, ya sean en dinero o en especie, se dividen entre:

- Los que provengan de bienes inmuebles, que no se encuentren unidos a actividades económicas efectuadas por el contribuyente (ya sean bienes inmuebles rústicos o urbanos).
- Los provenientes del capital mobiliario y de los restantes elementos patrimoniales de que sea titular el contribuyente, dando por hecho que estos no se hallan relacionados a actividades de carácter económico efectuadas por éste.

Por otro lado, cabe destacar que no serán considerados como Rendimientos de Capital Inmobiliario los que provengan de bienes afectos a una actividad económica ni los rendimientos que hayan sido puestos de manifiesto en la enajenación de bienes inmuebles, que serán variaciones de carácter patrimonial.

2. RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO

Como ya se ha mencionado al comienzo, la regulación principal de los rendimientos de capital inmobiliario, es la LIRPF. Concretamente, es a partir del artículo 22 de la LIRPF, donde se comienza a tratar este concepto.

Como ya explica el artículo 22 de la LIRPF, los rendimientos del capital inmobiliario serán los derivados de la cesión temporal del derecho y facultad de uso sobre bienes inmuebles, los cuales no se encuentren relacionados a una actividad de carácter económico.

En este caso, el ejemplo más sencillo y común de rendimientos de capital inmobiliario es el alquiler de un bien inmueble, aunque también existe el ejemplo del derecho a construir con derecho a apropiarse de lo construido, entre otros supuestos.

Puede que exista algo de confusión respecto al caso de cuándo una operación con un bien inmueble resulta ser catalogada como actividad económica, pero la Agencia Tributaria lo explica de forma bastante clara, expresando que se considerará que el arrendamiento de un bien inmueble será realizado como actividad económica en el caso de que para esta, se haga uso de, por lo menos, *“una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa”*. Como ya se ha mencionado previamente, en caso de que se vieran afectos a una actividad económica, estos rendimientos irían por otras vías y no serían considerados como rendimientos del capital inmobiliario.

3. DELIMITACIÓN DE LOS RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

A continuación, se explicará la serie de casos que pueden llegar a darse en relación a los Rendimientos de Capital Inmobiliario.

Por otro lado, como forma de introducción a dichos supuestos, cabe destacar que puede llegar a resultar bastante más deseable el hecho de lograr que las rentas obtenidas que deriven del arrendamiento de viviendas, locales de negocio o algún otro tipo de inmueble, tributen en el IRPF como “Rendimientos de Actividades Económicas” en vez de tener que hacerlo como “Rendimientos de Capital Inmobiliario”. Con lo anteriormente mencionado, se da por hecho que el contribuyente o propietario de estas viviendas, es una persona física.

Por último, cabe destacar y comentar todos los requisitos necesarios para que el arrendamiento de un bien inmueble se llegue a catalogar como actividad económica. Como se dice en el artículo 27.2 de la LIRPF (actualizado desde el año 2015), y como ya hemos mencionado previamente, el arrendamiento de inmuebles será considerado como actividad económica en caso de que se llegue a cumplir con el siguiente requisito:

1. Contar con, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa para el posterior desempeño de la actividad económica que se vaya a realizar.

En caso de que el arrendamiento de bienes inmuebles se califique como una actividad económica, no existirá el régimen transitorio indicado en la LIRPF disp.trans.3ª, donde los contratos anteriores al 9-5-1985 que no cuenten con derecho a la revisión de la renta del contrato, se permitirá incluir adicionalmente, como gasto deducible, mientras subsista tal situación y en concepto de compensación, la cantidad correspondiente a la amortización del inmueble¹.

A continuación, comenzaremos con los diferentes casos relacionados con los “Rendimientos de Capital Inmobiliario” y sus delimitaciones, que pueden llegar a darse en según qué situaciones.

¹ FRANCIS LEFEBVRE: Amortización de bienes inmuebles arrendados, en “ Rendimientos inmobiliarios (IRPF): Usufructo, Superficie, Servidumbre, Desahucio e Indemnizaciones”, 24 de julio de 2019.

Se abordará caso por caso, tratando de exponer y explicar cada uno de estos. Los supuestos que se van a analizar, por lo tanto, son los siguientes:

- Arrendamiento de un bien inmueble
- Arriendo de local de negocio
- Subarriendo
- Traspaso
- Indemnizaciones por resolución anticipada del contrato de arrendamiento
- Arrendamiento a través de empleados
- Rentas imputadas
- Rentas atribuidas
- Rentas presuntas

4.1 ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE

Podemos distinguir dos variantes dentro del arrendamiento de bienes inmuebles:

Por un lado y como bien se explica en el artículo 27.2 de la LIRPF, tenemos los rendimientos del capital inmobiliario, los cuales suponen los rendimientos que se derivan del arrendamiento de bienes inmuebles.

Si queremos calificarlos así, el alquiler del inmueble deberá limitarse únicamente al uso y disfrute del mismo, sin contener ningún tipo de prestación o servicio adicional propio de la industria hotelera por parte del arrendador.

Estos servicios se refieren a: limpieza, restauración, cambio de ropa, ocio u otros servicios de la misma índole.

A esta corriente se le aplican dos tipos de reducciones:

1. Reducción de los rendimientos irregulares: Cuando la Agencia Tributaria considere que dichos rendimientos han sido generados en un plazo que excede los dos años o que se hayan obtenido de manera irregular, la persona que ostente la condición de contribuyente podrá acceder a una reducción del 30%.
2. Arrendamiento de viviendas: La agencia tributaria establece: “En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto calculado con arreglo a lo dispuesto en los apartados anteriores se reducirá en un 60 por 100.”

Además, cabe destacar que, en el supuesto de que en el alquiler de un bien inmueble se encontrara mobiliario incluido en este, los rendimientos obtenidos seguirán siendo considerados como rendimientos del capital inmobiliario.

Respecto al cobro de IVA, se debe mencionar que en el arrendamiento de viviendas, este impuesto se encontraría exento, por lo que no se debe cobrar en ningún momento al arrendatario.

4.2 ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

Se refiere al uso y disfrute de edificaciones urbanas habitables para un uso distinto al de vivienda, concretamente para llevar a cabo en ellas una actividad económica, industrial, educativa o comercial con fines lucrativos. Está regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994. Ésta normativa se aplica a los contratos firmados a partir del 1 de enero de 1995. Los documentos firmados con anterioridad se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

En primer lugar, cabe destacar que desde un punto de vista de carácter jurídico, lo que verdaderamente importa y otorga importancia es el objeto del contrato en cuestión. Por lo tanto, no importa si aparece escrito en el contrato “Arrendamiento de local o local de negocio” o bien “Arrendamiento de negocio o industria”. Debe figurar muy claro lo que se está alquilando, puesto que podrían ser muchas cosas: desde un local que necesita una reestructuración o reforma y no cuenta con nada, hasta un local que no necesita dicha reforma y además ya tiene una serie de recursos posibles para explotar (clientes, nombre, productos, trabajadores, etc.).

Es por esto, por lo que el hecho de no declarar correctamente el tipo de arriendo, puede acarrear consigo una serie de repercusiones fiscales, tanto para la persona arrendataria, como para el arrendador. Por ello, resulta de gran necesidad entender las diferencias reales entre el alquiler de un local de negocio y el alquiler de industria.

Por un lado y como primer concepto o situación a tratar, tendríamos el alquiler de un local de negocio:

Se trata de un tipo de contrato en el cual la persona que figura como arrendadora cede un inmueble a una tercera persona, la cual será el arrendatario. Ahora bien, el uso del inmueble irá destinado a uno distinto al de vivienda. Mediante la formalización de este contrato el arrendatario podrá desarrollar su actividad económica o negocio en el espacio (local) que le proporciona el arrendador.

La característica distintiva de un contrato de arrendamiento de un local de negocio con el de industria, es que en el primer caso, el local arrendado deberá encontrarse vacío, debido a que el propio arrendatario tendrá que hacerse cargo de las reformas y operaciones pertinentes para poder

montar el negocio que éste desee. Esto lo encontramos en el artículo 25.4.c) de la LIRPF, donde se declara que en caso de que el alquiler sea de un negocio o mina, este será considerado como rendimiento del capital mobiliario.

Podría darse el caso en donde el arrendamiento de un local trae consigo algo de mobiliario. Seguirá teniendo la consideración de arrendamiento de local, siempre que estos elementos no tengan una importancia relevante de cara al desarrollo de la actividad.

Por ejemplo, en caso de que el arrendatario quisiera montar un restaurante y el local solo contase con mesas y sillas, se seguiría considerando arrendamiento de local, ya que para poder realizar la actividad, tener este mobiliario va a ayudar, pero no resultará determinante.

En cuanto al IRPF y el tratamiento de los arrendamientos de local de negocio, podemos contar con los artículos 22, 23 y 24 de la LIRPF. Como se puede leer en el artículo 22 de la LIRPF, en los contratos de arrendamiento de locales de negocio, el arrendador obtiene cantidades monetarias o en especie en concepto de rentas, las cuales deberá declarar como rendimientos íntegros del capital inmobiliario. Como también comenta, esta consideración la tienen todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquellos...”.

También, se deberá incluir dentro de los rendimientos íntegros todos aquellos conceptos que deba satisfacer el arrendatario. Se tendrán que incluir todos los importes que correspondan a los bienes prestados junto al bien inmueble.

En cuanto a la determinación del rendimiento neto y como nos dice el artículo 23 de la LIRPF, la persona arrendadora tendrá que deducir los rendimientos íntegros entre los siguientes gastos:

a) Todos aquellos que resulten ser necesarios en cuanto a la obtención de los rendimientos, los cuales son:

- Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien
- Las tasas y recargos estatales, así como los tributos y recargos no estatales.
- Los saldos de dudoso cobro.

- Las cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales.

b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste.

Por último, cabe mencionar que en el alquiler de un local de negocio si que se le cobra el IVA. Aun así, el IVA cobrado con el alquiler no será considerado como rendimiento del capital inmobiliario. Esto se debe principalmente a que lo obtenido de lo cobrado por el IVA, iría directamente a Hacienda.

4.3 SUBARRIENDO

En cuanto al subarriendo de un bien inmueble, habrá que centrarse específicamente en el artículo 25.4.c) de la LIRPF para poder desarrollar de forma adecuada dicho punto y explicar correctamente las diferencias existentes en éste.

Como se puede observar en el artículo previamente mencionado:

Las cantidades recibidas por el subarrendatario serán consideradas como rendimientos del capital mobiliario.

Vemos que son dos las figuras principales en este supuesto:

1. Por un lado, tenemos al arrendador, el dueño del local, quien formaliza un contrato con la persona a la que le va a arrendar el mismo, denominada arrendatario.
2. Después, el arrendatario pasa a ser subarrendador en el momento que alquila el mismo local a una tercera persona.

Sin embargo, en el momento en que la figura del propietario interviene en el precio del subarriendo, se considerarán rendimientos del capital inmobiliario. No procederá aplicar la reducción a la renta neta del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

A continuación, se detalla lo que ocurre con la renta en el caso de subarrendar un bien inmueble:

Cuando el arrendatario lleva a cabo un subarriendo, la renta que tiene que pagar al arrendador se verá incrementada. Este incremento estará fijado por ambas partes en el contrato.

En caso de que esto se diera así, las cantidades percibidas como contraprestación al subarriendo se considerarán también como rendimientos de capital inmobiliario sin ninguna particularidad.

En el supuesto de que no se estableciera ninguna cantidad en el contrato entre las partes, nos encontraremos ante dos posibilidades:

1. Si el subarriendo es total, la renta a pagar aumentará un 20% sobre la base inicial.
2. Si el subarriendo es parcial, la renta a pagar aumentará un 10% sobre la base inicial.

El subarrendatario nunca podrá pagar directamente a la persona arrendadora ya que esto sería obligación del arrendatario. Será éste quien deba ingresar las cantidades adeudadas al arrendador.

Una vez finalice la relación contractual entre arrendador y arrendatario, también se extinguirá la relación con el subarrendado.

4.4 TRASPASO

En aquellos casos donde se realice el traspaso de un bien inmueble, como se detalla en el artículo 37.1.f de la LIRPF, la persona arrendataria deberá computar como ganancia patrimonial el importe correspondiente una vez descontadas las cantidades oportunas al propietario debido a su participación en el traspaso. Además de esto, en caso de que el derecho de traspaso haya sido obtenido a través de un precio fijado, dicho precio será considerado como el precio de adquisición.

Todas aquellas sumas que el arrendatario haya ido percibiendo en los diversos casos de traspaso o cesión de los derechos de arrendamiento pasarán a considerarse ganancias patrimoniales.

Sin embargo, las cantidades percibidas como participación en el traspaso por el propietario del bien inmueble arrendado, serán constituidos como rendimientos del capital inmobiliario.

Por otro lado, y respecto a los coeficientes reductores, estos no podrán aplicarse ya que se trata de bienes afectos, a no ser que la desafectación haya sido producida con más de tres años de antelación respecto del traspaso.

Por último, este apartado se explicará mediante un ejemplo proveniente de la página web de la Agencia Tributaria, donde podemos observar que se trata de una persona que ha desempeñado la actividad económica de un restaurante durante un total de dieciocho años aproximadamente (desde el año 2000 al 2018). También se debe mencionar que en el año 2006 realizó una reforma por un total de 20.000 euros. Al final de la etapa de su negocio, decidió traspasar el local de negocio por un total de 28.500 euros, una vez descontada la cantidad que correspondía al arrendador del local. Es por todo esto, por lo que, como así se indica, el total de la ganancia patrimonial obtenida es lo que ya se ha mencionado anteriormente, la cual es el importe íntegro por lo que traspasó el local de negocio, 28.500 euros.

También se indica que, respecto a las obras de reforma previamente nombradas, estas no se podrán considerar como precio de adquisición del derecho de traspaso, debido a que este importe no resultó ser satisfecho para poder adquirir el derecho de traspaso, el cual, no fue adquirido mediante precio.

4.5 INDEMNIZACIONES POR RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Respecto a las indemnizaciones (Art. 37.1.g LIRPF) resultantes para el arrendador, estas no son consideradas como un gasto deducible de su rendimiento del capital inmobiliario.

En lo que se refiere a indemnizaciones o capitales asegurados por pérdidas o siniestros sobre elementos patrimoniales, computarán como ganancia o pérdida patrimonial según la diferencia existente entre la cantidad recaudada y la parte proporcional del valor de la adquisición correspondiente al detrimento. En caso de que se produzca un aumento en el valor del patrimonio del pagador, éste se computará como ganancia patrimonial

Puede darse el caso en que la indemnización no sea aceptada en metálico. En esta situación, se deberá computar la diferencia entre el valor de mercado de los bienes, derechos o servicios recibidos y la parte proporcional proveniente del valor de adquisición correspondiente al perjuicio.

4.6 ARRENDAMIENTO A TRAVÉS DE EMPLEADOS

Para comenzar a exponer este supuesto, deberemos ir y fijarnos en lo que se dice en la LIRPF, concretamente en el artículo 27.2, donde se trata el caso de los rendimientos de actividades económicas.

Se puede observar que, según el artículo previamente mencionado, el arrendamiento a través de empleados utilizando, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, se llegará a considerar como actividad económica, por lo que, lo percibido o cobrado, no será catalogado como rendimiento del capital inmobiliario, sino como rendimiento de actividad económica.

5. RENTAS IMPUTADAS

En cuanto a la renta inmobiliaria imputada, esta es la renta que el contribuyente tiene que incluir en su base imponible debido a que es propietario o titular de un derecho real que permita el aprovechamiento sobre diversos bienes inmuebles de carácter urbano. Es decir, se trata de un ingreso a efectos de la declaración de la renta que hay que declarar debido a la posesión de una vivienda vacía que no sea la habitual. En este punto, también se incluirán las rentas derivadas de un derecho real de disfrute por turno sobre bienes inmuebles.

Como se puede observar en el artículo 85 de la LIRPF, modificada su redacción en el artículo 1.57 de la Ley 26/2014, los bienes inmuebles que no resulten ser arrendados ni cedidos a terceros, no generarán rendimientos del capital inmobiliario. Aun así, sí que se dará lugar a la aplicación del régimen especial de imputación de rentas inmobiliarias. Respecto a las rentas imputadas, por lo general, serán el 2% del valor catastral, aunque en ocasiones resulta ser el 2% del valor de adquisición. Estos rendimientos son considerados como rendimientos netos, por lo que no se deducirá ningún gasto.

Por otra parte, en el supuesto de que un bien inmueble resulte ser objeto de utilizaciones sucesivas o simultáneas diferentes (dentro del mismo período impositivo), la renta procedente del arrendamiento será considerada como rendimiento del capital inmobiliario, mientras que, la renta correspondiente al período no arrendado o a la parte no arrendada tendrá la consideración de renta imputada por la titularidad del bien inmueble, siempre que el bien inmueble mencionado no llegue a ser la vivienda habitual del contribuyente.

Respecto al importe de los rendimientos y de la renta imputada, se calculará en proporción al número total de días en los que los bienes inmuebles hayan sido o no arrendados, respectivamente.

Respecto al tipo de propiedades relacionadas con estas rentas en cuestión, cabe mencionar que la imputación de rentas inmobiliarias se encuentra vinculada a según qué bienes, en función de que lleguen a cumplir una serie de requisitos.

A la hora de comprobar los requisitos con los que deben contar los bienes inmuebles para entrar dentro de la imputación de rentas inmobiliarias, Hacienda nos muestra a través de su página web los siguientes:

- Los bienes tendrán que ser inmuebles urbanos y no deberán encontrarse afectados por actividades económicas.
- En el momento en el que se trate de bienes inmuebles rústicos, las construcciones no deberán ser imprescindibles para la explotación de actividades agrícolas, ganaderas o forestales.
- Los inmuebles mencionados no deberán generar rendimientos por ninguna de las siguientes causas:
 - Minas
 - Constitución o cesión de derechos de uso o disfrute
 - Arrendamiento
 - Negocios

Estos bienes inmuebles no deberán ser considerados como vivienda habitual. En este caso, es necesario señalar que las plazas de garaje adquiridas en conjunto con un piso o casa, por ejemplo, serán consideradas como parte de la vivienda habitual, hasta un máximo de dos. Por otro lado, en caso de que se tenga una plaza de garaje en una dirección diferente a tu domicilio habitual, Hacienda obligará a tributar por ella como renta inmobiliaria imputada, aunque se haga un uso personal de la misma.

Por último, cabe señalar que los bienes inmuebles de “rentas inmobiliarias imputadas” no tienen que ser solares donde no haya nada edificado. Tampoco se encuentran incluidos aquellos que se estén construyendo ni aquellos que no puedan ser usados por diversos motivos urbanísticos.

En cuanto al cálculo de las rentas inmobiliarias imputadas se expondrá que, por lo general, se tendrá que aplicar un porcentaje específico, aunque en según qué casos, el cálculo de estas rentas dependerá del valor catastral.

Por lo tanto, el cálculo dependerá de varias circunstancias, las cuales se describen a continuación:

- Imputación de la renta inmobiliaria con carácter general: en este caso, la imputación de la renta inmobiliaria tendrá que ser del 2% sobre el valor catastral del inmueble que aparezca reflejado en el recibo del IBI. Esto será aplicable para la mayoría de bienes inmuebles que cumplen con los requisitos que se han explicado previamente.
- Imputación de renta inmobiliaria para bienes con valor catastral modificado: Si desde el mismo período impositivo o los diez períodos anteriores, el valor catastral de la propiedad inmobiliaria ha sido revisado, modificado o determinado a través de los procedimientos de tasación colectiva existentes, se le aplicará el 1,1%.
- Imputación de la renta inmobiliaria para bienes sin valor catastral: Si el inmueble no tiene valor catastral, o no hay aviso de catastro al momento de la declaración, este cálculo se debe realizar aplicando 1.1% al 50% de la cifra más alta entre el precio de compra-venta y el valor fijado por la propia Administración pública.

Para finalizar con el supuesto de “Rentas inmobiliarias imputadas”, explicaremos cómo se calculan, ya sea sobre los bienes adquiridos en el mismo ejercicio de la declaración, aprovechados por turnos o de titularidad compartida (PÁGINA WEB HACIENDA):

- Bienes inmuebles adquiridos durante el mismo ejercicio de la declaración: en este supuesto, la renta imputable deberá ser proporcional al número de días que se tenga el bien inmueble en propiedad a lo largo del ejercicio con respecto al bien con el que se va a realizar la declaración. En este cálculo deberá tenerse en cuenta tanto en el caso de que se haya adquirido un inmueble alquilado, como en el caso en que este se haya encontrado en manos de sus propietarios o usufructuarios durante una parte del ejercicio en cuestión.

- Bienes inmuebles aprovechados por turnos: En caso de que el uso del inmueble se realice por turnos, el propietario del inmueble debe realizar una estimación, por lo que se debe aplicar el 1,1 o 2% según corresponda al distribuir proporcionalmente el valor catastral del inmueble. El atributo depende del tiempo de uso durante todo el año.
- Bienes inmuebles con titularidad compartida: Si varios individuos son los propietarios de la propiedad estimada, el cálculo dependerá de la proporción de cada persona en la propiedad participante, teniendo en cuenta los criterios detallados anteriores.

6. RENTAS ATRIBUIDAS

En relación a las rentas atribuidas, cabe destacar que los artículos dentro de la LIRPF referentes a estas son del artículo 86 al 92 inclusive.

El régimen de atribución de rentas se trata de un régimen “especial” (art. 86 LIRPF). En este régimen, las rentas que son obtenidas por según qué entidades que no estén clasificadas como sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, deberán tributar en la imposición personal de sus miembros: IRPF (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas), IS (Impuesto sobre Sociedades) o IRNR (Impuesto sobre la Renta de No Residentes), según que los respectivos socios o partícipes sean contribuyentes o sujetos pasivos de cada uno de estos impuestos.

Las entidades o casos que deberán tributar por este régimen serán los siguientes:

- Entidades sin personalidad jurídica
- Herencias yacentes
- Sociedades colectivas sin personalidad jurídica ni objeto mercantil
- Comunidad de bienes y propietarios
- Entidades que han sido constituidas en el extranjero

Por otro lado, las entidades que no deberán tributar por este régimen serán:

- Sociedades Agrarias de Transformación
- Fondos de pensiones
- UTEs
- Fondos de inversión
- Sociedad colectiva con personalidad jurídica y objeto mercantil

Respecto a la atribución de las rentas, estas serán atribuidas de forma anual a los herederos, comuneros, socios o partícipes, aplicando las normas o pactos establecidos en cada supuesto. En caso de que éstos no constaran a la Administración tributaria en forma fehaciente, se deberían atribuir por partes iguales. Un ejemplo respecto a la atribución de rentas sería la renta obtenida por

una comunidad de vecinos (es un ente sin personalidad), la cual se atribuiría a los copropietarios según su nivel de participación dentro de la comunidad.

Por otro lado, respecto al importe de la retención en la renta atribuida a cada comunero, heredero, partícipe o socio, se obtendrá mediante la normativa del IRPF. No se tendrán en cuenta ni las reducciones aplicadas, ni las minoraciones correspondientes a estas rentas.

Aun así, es cierto que existen algunas particularidades. Algunas de estas, por ejemplo, se verán reflejadas en los “Rendimientos de Capital Inmobiliario”, las cuales son las siguientes

- No procederá aplicar reducciones del 60% sobre los rendimientos netos positivos provenientes del arriendo de bienes inmuebles destinados a vivienda (Art. 23.2 LIRPF).
- No procederá aplicar reducciones del 30% sobre los rendimientos con período de generación mayor a los dos años, como también sobre los calificados de forma reglamentaria como “obtenidos de forma irregular” (Art. 23.3 LIRPF).
- El heredero, comunero, socio, partícipe o contribuyente del IRPF, sí podrá aplicar estas reducciones en su declaración de la renta.

Una vez dichas algunas de estas peculiaridades, se continuará detallando las principales reglas especiales, las cuales son:

1. La renta atribuible se calculará mediante las reglas del IS (Impuesto sobre Sociedades) en caso de que todos los miembros de la entidad en régimen de atribución de rentas deban tributar por este Impuesto o por el IRNR (Impuesto sobre la Renta de No Residentes) con establecimiento permanente (art. 89.1, a LIRPF).
2. La renta atribuible para los supuestos de contribuyentes del IRNR sin establecimiento permanente, se deberá realizar según las reglas establecidas en este impuesto en concreto (art. 89.1, b LIRPF).

3. Respecto al cálculo de dicha renta (art. 89.1, c LIRPF) a los integrantes de la entidad en régimen de atribución de rentas que cumplan los requisitos establecidos en la ley, no les será de aplicación lo comentado en la disposición transitoria novena de esta Ley.

Para dar por finalizado el supuesto de “Rentas Atribuidas”, se concluirá, con el objetivo de repasar lo ya explicado previamente, lo que nos indica la LIRPF, concretamente en el artículo 90.3, donde se dice que *“las rentas deberán atribuirse a los herederos, comuneros, socios o partícipes según las normas o pactos aplicables en cada supuesto”*

“si éstos no constaran a la Administración Tributaria en forma fehaciente, se atribuirán por partes iguales”

Por otro lado, todas las rentas que satisfagan a las entidades en régimen de atribución de rentas se encontrarán sujetas a retención o ingreso a cuenta (art. 89.2 LIRPF). Esta retención o ingreso se deducirán de la imposición personal del comunero, partícipe, socio o heredero, de forma equivalente y proporcional respecto a los atribuidos a las rentas.

7. RENTAS PRESUNTAS

Dentro de la LIRPF, podemos observar tanto en los artículos 6.5 y 40.1, que, salvo prueba en contrario, las cesiones de bienes inmuebles serán presumidas como retribuidas a valor de mercado, lo cual es considerado como rendimientos del capital inmobiliario. De esta forma se entenderá por “valor normal en el mercado” la contraprestación que se acordaría entre sujetos independientes en condiciones de libre competencia. Por otro lado, el “valor normal en el mercado” se entenderá como la contraprestación que se haya acordado por personas o entidades independientes en condiciones de libre competencia.

De todas maneras, en caso de que se trate de bienes inmuebles cedidos a familiares de hasta tercer grado inclusive, el rendimiento neto total no podrá ser inferior a la renta imputada proveniente de dicho inmueble. Esta regla especial de valoración se puede encontrar, concretamente, en el artículo 24 de la LIRPF.

Por otra parte, como nos muestra el artículo 41 de la LIRPF, en caso de que se trate de bienes inmuebles cedidos a una sociedad con la que se den relaciones de vinculación, el rendimiento obtenido será imperativamente su “valor normal en el mercado”.

8. CÁLCULO DE LOS RCI (23 Ley/13 Reglamento)

A la hora de desarrollar el apartado del cálculo de los Rendimientos del Capital Inmobiliario, se comenzará nombrando los tres puntos a explicar a continuación:

- Cálculo de las Rentas Imputadas
- Rendimiento neto del capital inmobiliario (gastos deducibles)
- Reducciones del rendimiento neto.

8.1. CÁLCULO DE LAS RENTAS IMPUTADAS

En cuanto al cálculo de las rentas inmobiliarias imputadas, como podemos observar en el artículo 85 de la LIRPF, se expondrá que, por lo general, se tendrá que aplicar un porcentaje específico, aunque en según qué casos, el cálculo de estas rentas dependerá del valor catastral.

Por lo tanto, el cálculo dependerá de varias circunstancias, las cuales se describen a continuación:

- Imputación de la renta inmobiliaria con carácter general: en este caso, la imputación de la renta inmobiliaria tendrá que ser del 2% sobre el valor catastral del inmueble que aparezca reflejado en el recibo del IBI. Esto será aplicable para la mayoría de bienes inmuebles que cumplen con los requisitos que se han explicado previamente.
- Imputación de renta inmobiliaria para bienes con valor catastral modificado: Si desde el mismo período impositivo o los diez períodos anteriores, el valor catastral de la propiedad inmobiliaria ha sido revisado, modificado o determinado a través de los procedimientos de tasación colectiva existentes, se le aplicará el 1,1%.

- Imputación de la renta inmobiliaria para bienes sin valor catastral: Si el inmueble no tiene valor catastral, o no hay aviso de catastro al momento de la declaración, este cálculo se debe realizar aplicando 1.1% al 50% de la cifra más alta entre el precio de compra-venta y el valor fijado por la propia Administración pública.

Para finalizar con el supuesto de “Rentas inmobiliarias imputadas”, explicaremos cómo se calculan, ya sea sobre los bienes adquiridos en el mismo ejercicio de la declaración, aprovechados por turnos o de titularidad compartida. Lo siguiente aparece únicamente en la página web de la Agencia Tributaria :

- Bienes inmuebles adquiridos durante el mismo ejercicio de la declaración: en este supuesto, la renta imputable deberá ser proporcional al número de días que se tenga el bien inmueble en propiedad a lo largo del ejercicio con respecto al bien con el que se va a realizar la declaración. En este cálculo deberá tenerse en cuenta tanto en el caso de que se haya adquirido un inmueble alquilado, como en el caso en que este se haya encontrado en manos de sus propietarios o usufructuarios durante una parte del ejercicio en cuestión.
- Bienes inmuebles aprovechados por turnos: En caso de que el uso del inmueble se realice por turnos, el propietario del inmueble debe realizar una estimación, por lo que se debe aplicar el 1,1 o 2% según corresponda al distribuir proporcionalmente el valor catastral del inmueble. El atributo depende del tiempo de uso durante todo el año.
- Bienes inmuebles con titularidad compartida: Si varios individuos son los propietarios de la propiedad estimada, el cálculo dependerá de la proporción de cada persona en la propiedad participante, teniendo en cuenta los criterios detallados anteriores.

8.2. GASTOS DEDUCIBLES DE LOS RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO

Para comenzar a tratar el apartado de los gastos deducibles y las reducciones del rendimiento neto, se deberá mencionar tanto el artículo 23 de la LIRPF como el 13 del RIRPF. Cabe decir que, respecto al rendimiento neto proveniente del arrendamiento de un bien inmueble, tanto en el contexto del capital inmobiliario, como en el de actividades económicas, este será determinado respecto a la diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos necesarios deducibles para su obtención. Tanto respecto a los ingresos o rendimientos íntegros, como en los gastos deducibles, existen diferencias en el tratamiento fiscal según que el arrendamiento de inmuebles tenga la calificación de rendimiento de capital inmobiliario o de actividad económica². Por otra parte, como se puede observar, a la hora de determinar el rendimiento neto, existirán según qué gastos provenientes de los rendimientos íntegros, los cuales, tendrán que ser deducidos. Los gastos a deducir de los que se habla, serían los mencionados en el siguiente apartado:

1. Los gastos necesarios para poder obtener los rendimientos netos.

En cuanto a estos, son considerados como gastos necesarios, algunos como los intereses de los capitales ajenos invertidos en la obtención o mejora del bien, derecho y disfrute del que procedan los rendimientos, además de otros gastos como pueden ser el de mantenimiento del bien inmueble o reparación. También serían considerados como gastos necesarios las cantidades que hayan sido devengadas por terceros debido a consecuencias de carácter personal y los saldos de dudoso cobro.

2. Las cantidades que resultan ser destinadas a la amortización del inmueble y demás bienes cedidos con éste, siempre y cuando se respondan a su depreciación efectiva.

Contarán como gasto deducible, siempre y cuando estas cantidades respondan a su depreciación efectiva, en las condiciones reglamentariamente establecidas. Será considerado que las amortizaciones cumplen con el requisito de efectividad en el caso de que no excedan los porcentajes señalados en la normativa.

² FRANCIS LEFEBVRE: Gastos deducibles, en “ Rendimientos inmobiliarios (IRPF): Usufructo, Superficie, Servidumbre, Desahucio e Indemnizaciones”, 24 de julio de 2019.

Respecto a los bienes inmuebles, se puede entender que su amortización cumple la efectividad en el supuesto en que no supera el 3% aplicados sobre el mayor del valor catastral y el coste de adquisición del bien inmueble (ambas sin el valor del suelo incluido).

Acerca de la amortización de los bienes muebles cedidos conjuntamente con el bien inmueble, estos deberán ser bienes susceptibles de utilización por un periodo de tiempo mayor a un año. Se puede deducir como gasto el resultado de aplicar a sus respectivos costes de adquisición los coeficientes de amortización correspondientes según la tabla de amortizaciones simplificada aprobada por Orden de 27 de marzo de 1998. En esta tabla, se recoge el coeficiente máximo de amortización, entre otros: Mobiliario, instalaciones y enseres → 10%

Por otro lado, sobre la amortización de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles, contamos con que deben haber supuesto un coste de adquisición para el contribuyente. En caso de que el derecho tenga un plazo de duración, se podrá deducir el cociente entre el coste de adquisición y el número total de años de duración. En caso de que el derecho sea vitalicio, se podrá deducir el 3% del coste de adquisición. En ambas situaciones, el importe total de las amortizaciones no deberá superar la cantidad total de los rendimientos íntegros provenientes de cada derecho.

Por último, en cuanto a los casos de rendimientos derivados de la titularidad de un derecho o poder de uso o disfrute, se puede observar que, respecto al concepto de depreciación, este será deducible también, aunque se incluirá el límite de los rendimientos íntegros, el cual consiste en ser la parte equitativa del valor de adquisición obtenido.

Además de lo mencionado anteriormente y para profundizar un poco más, se puede observar que, según los artículos 23 LIRPF y 13 RIRPF, serán considerados como “deducibles”, todos los gastos que resulten necesarios para su obtención. Algunos de estos son:

1. Intereses de capital procedentes de gastos de reparación y conservación. Este tipo de gastos serán los siguientes:

1. Gastos cuya finalidad es la de mantener el uso normal de los bienes materiales (por ejemplo, el pintado, revoco o arreglo de instalaciones).

2. Gastos dedicados a la sustitución de elementos (por ejemplo, instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad, etc.).

No resultan deducibles por este concepto las cantidades con destino a una ampliación o mejora. El total a deducir no deberá sobrepasar la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. En caso de que exista un exceso, éste podrá ser deducido en los siguientes cuatro años siempre y cuando no supere de forma conjunta los gastos provenientes de estos mismos conceptos correspondientes a cada uno de estos años.

2. Los tributos, tasas, recargos estatales y no estatales, siempre y cuando no resulten ser sanciones:

En este caso, serían gastos deducibles los tributos y recargos de carácter no estatal, como, por ejemplo, las tasas de limpieza, alumbrado, basura y el IBI, entre otros) al igual que las tasas y los recargos estatales.

Por otro lado, no contarían como gasto deducible algunos de los tributos estatales, como pueden ser el ITP o el IVA repercutidos al arrendador antes del arrendamiento. Al ser un mayor coste de adquisición, se encuentran dentro de las cantidades amortizables.

3. Cantidades pagadas a terceros (por ejemplo, portería, vigilancia, administración, etc.).

4. Intereses del préstamo para adquirir el bien inmueble

5. Los gastos dedicados a la formalización de la operación respecto al bien inmueble en cuestión (arriendo, subarriendo, etc.).

6. Las cantidades monetarias de dudoso cobro:

Siempre y cuando resulte estar justificado. Justificado significa que el deudor deberá encontrarse en concurso de acreedores o que entre el primer pago hecho por el contribuyente y el último pago a realizar, hayan pasado más de seis meses y no se haya renovado el crédito del pagador.

En caso de que haya una cantidad monetaria de dudoso cobro la cual se haya cobrado después de su respectiva deducción, se deberá computar como ingreso en el ejercicio en el que se ha realizado dicho cobro.

7. El total de las primas de contratos de seguro (ya sean de incendio, robo, responsabilidad civil, etc.) respecto a los bienes o los rendimientos.

8. Cantidades con destino a la amortización del bien inmueble y de los demás bienes cedidos con éste:

Contarán como gasto deducible, siempre y cuando estas cantidades respondan a su depreciación efectiva, en las condiciones reglamentariamente establecidas. Será considerado que las amortizaciones cumplen con el requisito de efectividad en el caso de que no excedan los porcentajes señalados en la normativa.

Por último, en caso de que el bien inmueble no se hubiera encontrado arrendado durante todo el año, la amortización deducible, los intereses y demás gastos de financiación, los gastos en primas de seguro, etc. estos serán los que correspondan al número total de días del año en que el bien inmueble se ha encontrado arrendado.

8.3. REDUCCIONES DEL RENDIMIENTO NETO

Una vez tratado el tema de los gastos deducibles existentes en los rendimientos del capital inmobiliario, se procederá a detallar las reducciones existentes del rendimiento neto. Concretamente, se puede encontrar una gran cantidad de información acerca del tema, en la LIRPF (específicamente en el artículo 23).

Es por esto por lo que, como podemos observar, en la ley se explica detalladamente que:

“En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60 por ciento. Esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.”

Es decir, la reducción solo resultará aplicable en caso de que los rendimientos hayan sido declarados por el contribuyente en su declaración del IRPF, de forma previa al inicio de cualquier procedimiento de comprobación por parte de Hacienda. En el supuesto de que hubieran sido declarados unos ingresos de arrendamiento menores a los observados y comprobados en la propia Administración, al restante no declarado no se le podrá aplicar dicha reducción. Además de esto, tampoco se le podrá aplicar ninguna reducción en caso de que se hubiera registrado un rendimiento negativo y con el tiempo resultara ser positivo debido a las acciones de comprobación por parte de Hacienda.

Por otra parte, en los alquileres turísticos no resultaría aplicable dicha reducción del 60%, debido a que no se tiene como objetivo satisfacer una necesidad de vivienda de forma permanente, sino de forma temporal.

A continuación, se puede observar como en la siguiente sentencia enunciada [Auto Contencioso-Administrativo Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, Sección 1, Rec 4786/2019 de 31 de Enero de 2020](#), se realiza un profundo análisis sobre el artículo 23.2 de la LIRPF.

En este caso, el contribuyente no habría declarado el rendimiento inmobiliario obtenido, por lo que la Administración General del Estado, pide que no se le pueda aplicar ningún tipo de reducción sobre los rendimientos netos positivos del obligado tributario. Previamente, el fallo en la sentencia ocurrida en el Tribunal Superior de Justicia de Madrid resultó a favor del contribuyente, ya que se entendía que el artículo 23.2 de la LIRPF solo exige la declaración tributaria y no la autoliquidación. Es por esto, por lo que el abogado del Estado recurre al Tribunal Supremo, con el objetivo de

demostrar que se ha incurrido y protegido al contribuyente ante un fraude, impunidad y desigualdad frente a los que ofrecen todos los datos verídicos a Hacienda.

Además de ello, nunca antes se había dado el mismo tipo de caso en el Tribunal Supremo, por lo que no existía jurisprudencia. Es por esto, por lo que se crea un interés casacional cuyo objetivo es el de la formación de jurisprudencia de cara al alcance del término “rendimientos declarados por el contribuyente”, el cual se encuentra en el artículo 23.2 de la LIRPF.

El rendimiento neto obtenido en un periodo superior a dos años, así como el calificado por el reglamento como irregular, en el momento en que ambos casos se imputen a un solo período impositivo, se reducirá en un 30% . Esto será, en parte, debido al importe percibido por el propietario del inmueble por el traspaso de un local de negocio, en la indemnización por daños en el inmueble pagado por el inquilino, en el importe cobrado por crear o ceder un derecho de uso o disfrute vitalicio.

De cualquier forma, la cuantía total de los rendimientos netos sobre los que se aplique la reducción no podrá superar los 300.000 euros anuales.

Por último, cabe mencionar que, en los supuestos de traspaso o cesión del contrato de arrendamiento de locales negocio, se deberá precisar que la cantidad recibida por el titular del bien inmueble tendrá la consideración de rendimiento de capital inmobiliario adquirido de forma irregular en el tiempo. De todas formas, la cantidad percibida por el arrendatario por el traspaso o cesión del contrato de arrendamiento, al no ser titular de ningún derecho real sobre el bien inmueble, constituirá ganancia patrimonial, y no rendimiento del capital inmobiliario.

9. CONCLUSIÓN

Para comenzar con la conclusión del trabajo, creemos necesario comentar la regulación jurídica que engloba a los rendimientos de capital inmobiliario. Respecto a esta, consideramos que se encuentra explicada de forma lo suficientemente óptima como para poder entender el concepto del que tratan sus artículos y las diferentes situaciones o supuestos que se podrían llegar a dar, como tratamos en el apartado de las delimitaciones de los rendimientos de capital inmobiliario.

Es cierto que también existen otras leyes que tratan el concepto de rendimientos del capital inmobiliario o la explicación de diversas situaciones que pueden llegar a darse y se encuentran relacionadas con el tema nombrado, como, por ejemplo, el Código Civil o la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), entre otros. Con esto, se intenta mostrar que la regulación jurídica en torno a este concepto, resulta ser lo suficientemente amplia y bien explicada como para poder desarrollar un trabajo respecto a este.

Respecto a las delimitaciones de los rendimientos del capital inmobiliario, cabe destacar que la mayoría de los casos que se han tratado, son bastante comunes de cara a su realización o existencia. Por ejemplo, algunos supuestos como el de subarriendo o arrendamiento de local de negocio o industria, son operaciones que ocurren en repetidas ocasiones a lo largo del año.

Cabe mencionar, como idea surgida a lo largo de la realización del trabajo, el promover la facilitación de este tipo de movimientos, con el objetivo de promover el aumento de transacciones monetarias, lo cual resulta mucho más beneficioso para la economía nacional, que tenerlo todo bloqueado y sin utilizar.

En cuanto a las medidas para ayudar o favorecer una mayor realización de estas operaciones, sería la de reducir la carga impositiva a la hora de subarrendar o arrendar en términos generales.

10. BIBLIOGRAFÍA

- Libro “Rendimientos inmobiliarios (IRPF): Usufructo, Superficie, Servidumbre, Desahucio e Indemnizaciones” de Francis Lefebvre