



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Máster

Tratamiento de las Imputaciones por Rentas
Inmobiliarias y Rendimientos de capital inmobiliario
en el Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas
(IRPF), con supuesto práctico

Autora:

Alicia Fernández Rebullida

Directora

María Luisa Ruiz Baña

Derecho

2021

ÍNDICE

LISTADO DE ABREVIATURAS UTILIZADAS	4
1. INTRODUCCIÓN.....	6
2. RÉGIMEN JURÍDICO: IRPF	8
2.1. Antecedentes normativos.....	8
2.2. Configuración legislativa actual.....	11
3. POSIBLES DESTINOS DE UN INMUEBLE Y SUS CONSECUENCIAS EN EL IRPF	11
4. LAS RENTAS INMOBILIARIAS IMPUTADAS	13
4.1. Inmuebles excluidos de la imputación de rentas inmobiliarias	14
4.2. Inmuebles que generan imputación de rentas inmobiliarias	14
<i>4.2.1. Cuantificación de la renta a imputar.....</i>	<i>15</i>
4.3. Aspectos problemáticos en relación con las rentas inmobiliarias imputadas	18
4.4. Dónde se incluye en la Declaración de la Renta	19
5. RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO.....	20
5.1. Rentas excluidas en los rendimientos de capital inmobiliario	21
5.2. Rentas incluidas en los rendimientos de capital inmobiliario	21
5.2.1. Cuantificación de los rendimientos del capital inmobiliario	22
<i>5.2.1.1. Ingresos íntegros para la obtención de los rendimientos de capital inmobiliario</i>	<i>22</i>
<i>5.2.1.2. Gastos necesarios para la obtención de los rendimientos de capital inmobiliario</i>	<i>23</i>
<i>a.) Gastos deducibles sometidos a límite:</i>	<i>24</i>

<i>b.) Gastos deducibles no sometidos a límite:</i>	25
5.2.1.3. <i>Rendimiento neto inmobiliario</i>	27
5.2.1.4. <i>Reducciones del rendimiento neto</i>	28
5.3. Aspectos a mencionar sobre los rendimientos de capital inmobiliario para hacer frente al COVID-19	29
5.4. Tratamiento de los rendimientos de capital inmobiliario en el arrendamiento de una habitación/es de la vivienda habitual	31
5.5. Dónde se incluye en la Declaración de la Renta	32
6. SUPUESTO PRÁCTICO SOBRE IMPUTACIONES POR RENTAS INMOBILIARIAS Y RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO EN EL IRPF	33
6.1. Relación de bienes inmuebles del cliente	34
6.2. Normativa aplicable	36
6.3. Resolución del supuesto práctico de los bienes inmuebles del cliente .	37
7. CONCLUSIÓN	44
8. BIBLIOGRAFÍA Y NORMATIVA	46
Libros	46
Publicaciones periódicas	47
Legislación	47
Jurisprudencia y consultas vinculantes	48
Recursos de internet	49
Ilustración	50

LISTADO DE ABREVIATURAS UTILIZADAS

AEAT:	Agencia Tributaria.
BOE:	Boletín Oficial del Estado.
CAP.:	Capítulo.
CE:	Constitución Española.
IBI:	Impuesto de Bienes Inmuebles.
IGIC:	Impuesto General Indirecto Canario.
IRPF:	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
IVA:	Impuesto de Valor Añadido
LIRPF:	Ley Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
NÚM:	Número.
RIRPF:	Reglamento Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
S.F:	Sin fecha.
TC:	Tribunal Constitucional.
TEAC:	Tribunal Económico Administrativo Central.
TSJ:	Tribunal Superior de Justicia.
TFM:	Trabajo Fin de Máster.
V.C:	Valor Catastral.

1. INTRODUCCIÓN

En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), el contribuyente debe declarar todas sus rentas que ha obtenido a lo largo de un ejercicio fiscal: los rendimientos de trabajo, los rendimientos de capital mobiliario, los rendimientos de capital inmobiliario, los rendimientos de las actividades económicas, las ganancias y pérdidas del patrimonio y las demás imputaciones de renta establecidas en la Ley 35/2006¹, clasificándose en dos grupos que originan dos bases imponibles diferentes:

- **Base imponible general:** que está formada por los rendimientos del trabajo, los rendimientos del capital inmobiliario, las imputaciones de renta y las pérdidas y ganancias patrimoniales que no deriven de la transmisión de elementos patrimoniales.
- **Base imponible del ahorro:** en el que se integran las rentas de productos financieros que se califican como rendimientos del capital mobiliario, y el segundo, en el que se integran las ganancias o pérdidas patrimoniales derivadas de transmisiones.

El objeto principal de este Trabajo Fin de Máster teórico-práctico, es el tratamiento exclusivamente de la imputación de rentas inmobiliarias y de los rendimientos de capital inmobiliario que se encuentran regulados en la Ley 35/2006 del IRPF y que se incluyen en la base imponible general.

Ambos conceptos, han sido objeto de discusión con el paso de los años, siendo una de las principales inquietudes del contribuyente en el tratamiento en el IRPF, ya que desconocen que el tener un inmueble vacío sin habitar tiene repercusiones fiscales, así como lo que tiene consideración de rendimiento de capital inmobiliario.

Con respecto a los bienes inmuebles, se pueden dar cuatro tipos de situaciones:

- Que el inmueble sea la vivienda habitual del contribuyente.
- Que el inmueble esté afecto a actividades económicas.

¹ Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, publicada en el BOE núm. 285 de 29 de noviembre de 2006.

- Que el inmueble no genere rendimientos de capital inmobiliario.
- Que el inmueble genere rendimientos de capital inmobiliario.

Es importante señalar, que el uso o destino de los bienes inmuebles de los que el contribuyente sea propietario o usufructuario, condicionan tanto la obtención o no de rentas sujetas al IRPF, así como el porcentaje imputado, deducciones, amortizaciones, etc...

En primer lugar, el trabajo comienza haciendo referencia a los antecedentes normativos con la aprobación de la Ley 44/1978² hasta la configuración legislativa actual de la Ley 35/2006³ del IRPF.

En segundo lugar, se explican los posibles destinos o las situaciones en las que se puede encontrar un inmueble y sus consecuencias en el IRPF.

Posteriormente, se realiza un estudio teórico relativo al tratamiento de las imputaciones por rentas inmobiliarias, en las que se analiza las condiciones básicas que deben darse para que se produzca la imputación, delimitando los supuestos excluidos de imputación y su cuantificación por la aplicación de los porcentajes correspondientes.

En cuarto lugar, se efectúa un estudio teórico de lo que tiene consideración de rendimientos de capital inmobiliario, los gastos deducibles y las reducciones que se pueden aplicar a esos rendimientos.

Finalizando con un caso práctico, aplicando los conceptos detallados en el marco teórico, a través de la consulta de un cliente que acude al despacho, y en dicha consulta nos va transmitiendo dudas y problemas que le han surgido en torno a los bienes inmuebles urbanos de su propiedad. Cada una de las dudas del cliente, se resuelven

² Ley 44/1978 de 8 de septiembre de 1978 del IRPF, publicada en el BOE núm. 217 de 11 de septiembre de 1978.

³ Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, publicada en el BOE núm. 285 de 29 de noviembre de 2006.

mediante los mecanismos que un gestor puede utilizar para resolver las mismas, de manera ordenada y adecuada.

La metodología seguida en el desarrollo del trabajo, se ha extraído de manuales prácticos de Renta y Patrimonio, libros que analizan el denominado régimen especial de imputación de rentas inmobiliarias y rendimientos de capital inmobiliario, páginas webs especializadas en la materia, resoluciones de la Subdirección General de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas, pero principalmente de la Ley 35/2006⁴ de 28 de noviembre del IRPF.

2. RÉGIMEN JURÍDICO: IRPF

El IRPF es un tributo de importancia fundamental para hacer efectivo el mandato del artículo 31 de la Constitución Española⁵, que exige la contribución de todos.

La definición de este impuesto, viene regulado en el art. 2 de la Ley 35/2006 del IRPF: «constituye el objeto de este Impuesto la renta del contribuyente, entendida como la totalidad de sus rendimientos, ganancias y pérdidas patrimoniales y las imputaciones de renta que se establezcan por la ley, con independencia del lugar donde se hubiesen producido y cualquiera que sea la residencia del pagador».

2.1. Antecedentes normativos

Tradicionalmente se ha optado por someter a gravamen los bienes inmuebles, por la difícil ocultación que estos tienen. Así en palabras de COLOMER FERRÁNDIZ (1999)⁶, «porque los inmuebles han constituido y constituyen un objeto prioritario de tributación, se explica no sólo por la evidente riqueza que los mismos ponen de manifiesto

⁴ Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, publicada en el BOE núm. 285 de 29 de noviembre de 2006.

⁵ Constitución Española, publicada en el BOE núm. 311 de 28 de diciembre de 1978.

⁶ COLOMER FERRÁNDIZ, C., *Valoración Fiscal de Inmuebles. Relaciones entre los impuestos*, Editor Servicio de Publicaciones Fundación Universitaria San Pablo CEU, Valencia, 1999 pág. 5.

sino también por la relativa sencillez de su control, dadas sus características físicas, su tangibilidad y difícil ocultación».

El Impuesto, tal y como hoy lo conocemos, nació de la reforma del año 1978 y resulta imprescindible hacer una mención a las distintas reformas que se han ido incorporando. Ya desde el inicio, varios informes señalaron la necesidad de introducir una imputación de rentas inmobiliarias, pero también reflejaron la dificultad de concretar dicha renta.

La tributación de los rendimientos inmobiliarios y los arrendamientos de los bienes inmuebles, tal y como hoy se entienden, se reguló con la Ley 44/1978⁷ de 8 de septiembre del IRPF, pero no fue con la reforma parcial del IRPF de la Ley 48/1985⁸ de 27 de diciembre del IRPF en su artículo 1, cuando se introdujo el gravamen de los rendimientos estimados (3% del valor computable) de los bienes inmuebles desocupados.

Con la aprobación de la Ley 18/1991⁹ del 06 de junio se realizaron modificaciones que, se correspondían con la deducibilidad de los gastos por intereses, que eran las siguientes:

- Si son inmuebles arrendados, son deducibles los intereses y gastos de financiación de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de estos bienes, con el límite de los rendimientos obtenidos por cada inmueble o derecho.
- Por la adquisición o mejora de la vivienda habitual son deducibles los intereses de los capitales ajenos invertidos.
- Para los restantes inmuebles de uso propio, no cabe deducción alguna por este concepto.

⁷ Ley 44/1978 de 8 de septiembre de 1978 del IRPF, publicada en el BOE núm. 217 de 11 de septiembre de 1978.

⁸ Ley 48/1985 de 27 de diciembre de 1985 de Reforma Parcial del IRPF, publicada en el BOE núm. 3 de 12 de 30 de diciembre de 1985.

⁹ Ley 18/1991 del 06 de junio del IRPF, publicada en el BOE núm. 136 de 07 de junio de 1991.

Posteriormente, con la aplicación del Real Decreto Ley 12/1995¹⁰ de 28 de diciembre sobre medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera, en su artículo 13 daría una nueva redacción al artículo 34 párrafo 1º de la letra b de la Ley 18/1991¹¹, del IRPF (declarado inconstitucional por Sentencia TC , Pleno 295/2006 de 11 de octubre BOE de 16 de noviembre, por posible vulneración de los art. 14 y 31.1 de la Constitución Española), en el que se establecía el valor catastral como único índice de referencia. Además, se incorporaba como rendimientos del capital inmobiliario:

- Los derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute de los mismos.
- Desaparece la clasificación de los rendimientos entre los provenientes de inmuebles arrendados y no arrendados, dado que estos últimos se incluyen en el régimen especial de estimación de rentas.
- Desaparece también el rendimiento estimado de la vivienda habitual, lo que no impide su consideración como inversión protegida a efectos de las deducciones de la cuota.

Finalmente, con la Ley 40/1998¹² de 09 de diciembre del IRPF y Normas Tributarias junto al Real Decreto Legislativo 3/2004¹³ de 05 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la LIRPF, se establecieron las bases que regulan en la actualidad, la imputación de rentas inmobiliarias y los rendimientos de capital inmobiliario.

¹⁰ Real Decreto Ley 12/1995 de 28 de diciembre de 1995 sobre medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera, publicado en el BOE núm. 312 de 30 de diciembre de 1995, pág. 37519 a 37545.

¹¹ Ley 18/1991 de 06 de junio de 1991 del IRPF, publicada en el BOE núm. 136 de 7 de junio de 1991, pág. 18665 a 18691.

¹² Ley 40/1998 de 9 de diciembre de 1998 del IRPF y otras normas tributarias, publicada en el BOE núm. 295 de 10 de diciembre de 1998, pág. 40730 a 40771.

¹³ Real Decreto Legislativo 3/2004 de 5 de marzo de 2004 por el que se aprueba el texto refundido de la ley IRPF, publicado en el BOE núm. 60 de 10 de marzo de 2004, pág. 10670 a 10721.

2.2. Configuración legislativa actual

En la actualidad, el IRPF está regulado por la Ley 35/2006¹⁴ de 28 de noviembre (LIRPF) y por el Real Decreto 439/2007¹⁵ de 30 de marzo (RIRPF), esenciales dentro del marco normativo para la tributación de las rentas percibidas por las personas físicas, entre ellas las que se van a exponer en este TFM, rentas inmobiliarias imputadas reguladas en el Título X Sección 1 artículo 85 y rendimientos de capital inmobiliario en el Capítulo II Sección 2º Subsección 1ª, artículos 22 al 24 de la LIRPF.

3. POSIBLES DESTINOS DE UN INMUEBLE Y SUS CONSECUENCIAS EN EL IRPF

Un inmueble se puede encontrar en alguna de estas cuatro situaciones:

- **Que el inmueble sea la vivienda habitual.** Se entiende por vivienda habitual la edificación que constituya la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de, al menos, tres años y que sea habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

- **Que el inmueble esté afecto a actividades económicas.** Los inmuebles que se encuentran afectos a una actividad económica no producen rendimientos de capital inmobiliario. Se consideran elementos afectos a una actividad económica, los citados en el Art. 29 LIRPF:

- Los bienes inmuebles en los que se desarrolla la actividad del contribuyente.
- Los bienes destinados a los servicios económicos y socioculturales del personal al servicio de la actividad. No se consideran afectos los bienes de esparcimiento y recreo o, en general, de uso particular del titular de la actividad económica.

¹⁴ Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, publicada en el BOE núm. 285 de 29 de noviembre de 2006.

¹⁵ Decreto 439/2007 de 30 de marzo de 2007 por el que se aprueba el reglamento del IRPF, publicado en el BOE núm. 78 de 31 de marzo de 2007.

- Cualesquiera otros elementos patrimoniales que sean necesarios para la obtención de los respectivos rendimientos. En ningún caso tendrán esta consideración los activos representativos de la participación en fondos propios de una entidad y de la cesión de capitales a terceros.

La LIRPF y el RIRPF configuran el marco legal que regula la afectación parcial de la vivienda habitual a la actividad económica. En esta situación, la parte correspondiente a la afectación en la actividad se encontrará no sujeta a tributación. Por un lado, la parte considerada como vivienda habitual no genera imputación de renta y el resto de la vivienda que está afecta a la actividad económica tampoco produce ni imputación de rentas ni rendimientos de capital inmobiliario. Sobre la parte de la vivienda que esté afecta a la actividad económica se pueden prorratear los gastos generados para la realización de dicha actividad en proporción a la parte de la vivienda afectada y a su porcentaje de titularidad del inmueble referido. Tales gastos pueden ser la amortización, el IBI, la tasa de basuras, la comunidad de propietarios, etc. En cuanto a los suministros se podrán deducir como gastos de la actividad económica el 30 por ciento en relación con la proporción existente entre los metros cuadrados de la vivienda con respecto a la superficie total, salvo que se pueda probar que existiera un porcentaje superior o inferior.

El artículo 29 de la LIRPF señala, a que la afectación parcial ha de estar limitada a la parte del inmueble que realmente se utilice en la actividad de que se trate, especifica además que esta parte tiene que ser claramente divisible y su utilización para necesidades privadas ha de hacerse de forma accesoria y notoriamente irrelevante, si solo se usan en días u horas inhábiles.

- **Que el inmueble genere rendimientos de capital inmobiliario.** Se consideran rendimientos de capital inmobiliario, los que provienen del arrendamiento, subarrendamiento, así como de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o goce de los bienes inmuebles. Esta cuestión la trataré con detalle más adelante.

- **Inmuebles en otras situaciones diferentes de las anteriores.** Por el hecho de ser propietario o titular de un derecho de disfrute sobre bienes urbanos, incluyendo aquellos que aprovechemos por turnos, se gravan las **rentas inmobiliarias imputadas**.

A continuación, se va a explicar el tratamiento en el IRPF de la imputación de rentas inmobiliarias y posteriormente los rendimientos de capital inmobiliario.

4. LAS RENTAS INMOBILIARIAS IMPUTADAS

La Ley estima que todo inmueble que no sea la vivienda habitual¹⁶ es susceptible de producir una renta o un ingreso, incluyendo también garajes y trasteros, es decir, a efectos de la declaración de la renta hay que pagar un mínimo por tener una vivienda que no sea la habitual, por lo tanto, tendrán que incluir en su base imponible rentas inmobiliarias imputadas respecto a dichos inmuebles¹⁷.

En realidad, las rentas inmobiliarias imputadas surgen para abordar el problema de los pisos alquilados a familiares y amigos a coste cero y como medida para incentivar el alquiler de viviendas vacías.

El tratamiento de las imputaciones por rentas inmobiliarias ha generado muchas dudas, tanto en relación con su fundamento como respecto a su concreto régimen tributario, tal y como explica Carlota RUIZ DE VELASCO PUNIN (2017).¹⁸

La imputación de este tipo de rentas, está condicionada a que los inmuebles cumplan una serie de requisitos, encontrándose regulado en el artículo 85 de la Ley 35/2006 del IRPF, dentro del Título X denominado «Regímenes especiales».

¹⁶Según la disposición adicional vigésima tercera LIRPF y 41 bis RIRPF, se entiende por vivienda habitual la edificación que constituya la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de, al menos, tres años y que sea habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

¹⁷ Consulta vinculante V2111-17 de 10 de agosto de 2017 de la Dirección General de Tributos. Imputación de renta inmobiliaria de las plazas de garaje y trasteros. Añade, que se asimilan a viviendas las plazas de garaje adquiridas con éstas, con un máximo de dos, y los trasteros. Siendo, ésta última expresión, una excepción a la norma general.

¹⁸ Carlota Ruíz de Velasco Punin (2017). *La imputación de rentas mobiliarias en el IRPF*. Edit. Aranzadi

4.1. Inmuebles excluidos de la imputación de rentas inmobiliarias

Los inmuebles excluidos de la imputación de rentas inmobiliarias, son los siguientes:

- Los afectos a actividades económicas.
- Los generadores de rendimientos de capital inmobiliario.
- La vivienda habitual y el suelo no edificado.
- Los inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

El profesor PÉREZ ROYO¹⁹, advierte «que también se debería incluir aquellas otras viviendas que no son aceptadas por defectos en su construcción. Se trata de una exclusión lógica dado que la imputación se genera, justamente, por la libre disponibilidad del uso del bien inmueble».

No obstante, para excluir las rentas inmobiliarias de imputación de los bienes inmuebles que no son susceptibles de su uso, sería necesario un certificado similar al de inhabilitación, para que no se pudiera estimar renta alguna.

4.2. Inmuebles que generan imputación de rentas inmobiliarias

Para que un inmueble genere una renta inmobiliaria imputada, debe estar incluido en la definición recogida en el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que distingue entre bienes rústicos y urbanos:

- Los bienes urbanos, vienen definidos en el apartado 1 del artículo 7 del mencionado Real Decreto Legislativo, en el cual establece que el carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo. Así

¹⁹ Comentario incluido por la autora MERCEDES RUIZ GARIJO, en: *Rendimientos del Capital Inmobiliario en el nuevo IRPF*, fecha de edición 11 de septiembre de 2003. Madrid. Monográficas Edersa. Resumen del extracto de la página <https://libros-revistas-derecho.vlex.es>

mismo en el apartado 2²⁰ del mismo artículo, establece qué se entiende por naturaleza urbana.

– Los inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos en ambos casos a actividades económicas, ni generadores de rendimientos del capital. En el apartado 3²¹ del artículo 7 del mencionado Real Decreto Legislativo, concreta qué se entiende por suelo de naturaleza rústica.

Destacar que la titularidad de un derecho real de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles urbanos, genera una renta inmobiliaria imputada, efectuando la imputación al titular del derecho real, prorrateando el valor catastral en función de la duración anual del periodo de aprovechamiento.

No generan imputaciones de rentas inmobiliarias, los inmuebles en los que residan los hijos y/o el excónyuge y/o los hijos.

4.2.1. Cuantificación de la renta a imputar

Tiene la consideración de rentas inmobiliarias imputadas, la cantidad que resulte de aplicar un porcentaje (que se detalla más adelante) sobre el valor catastral del inmueble. Por lo tanto, pagaremos en nuestro IRPF en función del valor catastral del inmueble, por lo que es importe definir el concepto de valor catastral.

²⁰El Artículo 7.2 del RDL 1/2004 establece que se entiende por suelo de naturaleza urbana: a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente. b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable. c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones. e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

²¹ Art. 7.3 del RDL 1/2004, se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

El valor catastral, según el portal de la Dirección General del Catastro²² «es un valor administrativo fijado objetivamente para cada bien inmueble y que resulta de la aplicación de los criterios de valoración recogidos en la ponencia de valores del municipio correspondiente». Cada inmueble va asociado a una referencia catastral (código), que permite distinguirlo de todos los demás inmuebles registrados en España

Es de significar, que en art. 6 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo del Catastro Inmobiliario²³ contiene el significado de bien inmueble, aclarando que sólo lo es a efectos catastrales, lo que siembra las dudas a la hora de su aplicación a otros tributos como el IRPF, pero la actual regulación, nos lleva a este precepto.

Para calcular el valor catastral, se basa en unos parámetros fijados por el Catastro, según el Real Decreto 1020/1993²⁴ de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

La renta imputable por cada inmueble urbano se realiza mediante la aplicación de los siguientes porcentajes:

- El 2% del valor catastral del inmueble, con carácter general. La cuantía se calculará proporcionalmente al número de días que corresponda en cada período impositivo.
- El 1,1% en el caso de inmuebles localizados en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral, y hayan entrado en vigor en el período impositivo o en plazo de los diez períodos impositivos anteriores.
- El 1,1% y se aplicará sobre el 50% del mayor de los siguientes valores: el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de adquisición, si a la fecha del devengo del impuesto

²² <http://www.catastro.minhap.gob.es>

²³ Art. 6 «A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela [...]».

²⁴ Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio de 1993 del Órgano de Ministerio de Economía y Hacienda, publicado en el BOE núm. 174 de 22 de julio 1993.

del inmueble careciera de valor catastral o éste no hubiera sido notificado al titular.

Si la titularidad de un bien inmueble corresponde a varias personas (cónyuges, copropietarios, etc...), la imputación de la renta que se derive del mismo, se distribuirá a cada una de ellas en proporción a su participación en dicha titularidad.

En la titularidad de un derecho real de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles urbanos, si los inmuebles carecieran de valor catastral o no hubiera sido notificado al titular en la fecha del IRPF, se tomará como base de imputación el precio de adquisición del derecho de aprovechamiento. Si la duración de este derecho no excede de dos semanas por año, no se procederá a la imputación de renta inmobiliaria a los titulares.

Destacar la figura de nudo propietario de un inmueble, es decir, que no tiene el uso y disfrute de la misma, sino que esos derechos están cedidos a un tercero, de manera que el nudo propietario no podrá disfrutar plenamente de la propiedad hasta que se extinga el usufructo (derecho de uso y disfrute), momento en el que pasará a ser pleno propietario de la vivienda.

Un inmueble que se tiene en nuda propiedad no genera ningún tipo de tributación en el IRPF, ni siquiera imputación inmobiliaria, porque quien debe reflejar y tributar por él es la persona usufructuaria, que para eso dispone del derecho de uso y disfrute del mismo, por tanto este usufructuario es el que debe reflejar en su IRPF este inmueble como indicando si lo tiene arrendado, lo que le generará rendimientos del capital inmobiliario, o a su disposición, con la consecuente imputación de rentas inmobiliarias, tal y como refleja en la resolución de la DGT núm. V2419-19²⁵ de 13 de septiembre de 2019.

Si se posee un inmueble en el extranjero, el cual no constituya vivienda habitual y tampoco genere ingresos por arrendamiento, también generará rentas imputadas, pero al carecer de valor catastral por tratarse de un inmueble en el extranjero, la renta a imputar

²⁵ Resolución V2419-19 de 13 de septiembre de 2019 de la Dirección General de Tributos. Si el consultante tiene la obligación de imputar una renta inmobiliaria por dicho inmueble, siendo nudo propietario de una vivienda desde noviembre del 2016, correspondiendo el uso y disfrute vitalicio de la misma a otra persona.

será el 1,1% del 50% del valor a computar a efectos del Impuesto sobre el patrimonio del inmueble, según resolución núm. V2481-19²⁶ de 17 de septiembre de 2019 de la DGT.

Cuando se trate de inmuebles en construcción y en los supuestos en que, por razones urbanísticas el inmueble no sea susceptible de uso, no se estimará renta alguna.

La normativa vigente sobre la imputación por rentas inmobiliarias, no permite la deducción de ningún gasto que haya generado el inmueble. Por lo tanto, el IBI, gastos de mantenimiento o reparación, amortización, seguros, etc..., no se podrán deducir.

4.3. Aspectos problemáticos en relación con las rentas inmobiliarias imputadas

En este apartado, me gustaría hacer referencia a la proliferación de la ocupación de un inmueble de manera ilegal, ya que los propietarios en un primer momento, deberían de tributar en el IRPF por renta inmobiliaria imputada. Según resoluciones de la Dirección General de Tributos, números V1385-18²⁷ de 28 de mayo de 2018 y V1054-20 de 24 de abril de 2020, es requisito imprescindible que se haya iniciado un procedimiento judicial de desahucio, para que el propietario afectado no tenga que computar en su IRPF la renta inmobiliaria que procedería en otro caso. El propietario tendrá que interponer demanda de desahucio, de tal forma que si recibe una comprobación de hacienda solicitando aclaración del motivo por el que no ha incluido en la declaración de la renta una imputación de rentas por segunda residencia, el propietario-contribuyente pueda probar que no la incluye dado que está ocupado el inmueble ilegalmente y se ha interpuesto la correspondiente demanda de desahucio del mismo. La demanda será prueba suficiente para que no tenga que tributar por la vivienda ocupada ilegalmente, dado que el procedimiento judicial por desahucio iniciado por su abogado será medio de prueba

²⁶ Resolución V2481-19 de 17 de septiembre de 2019 de la Dirección General de Tributos. Si procede la imputación de renta inmobiliaria en la declaración del IRPF, al poseer un inmueble radicado en el extranjero el cual no está arrendado ni constituye su vivienda habitual, cuál es su renta a imputar.

²⁷ Resoluciones V1385-18 de 28 de mayo de 2018 y V1054-20 de 24 de abril de 2020 de la Dirección General de Tributos. Inmueble vacío que es ocupado ilegalmente por terceros en contra de la voluntad del propietario, habiéndose iniciado un procedimiento de desahucio por el propietario del inmueble y siempre que la misma quede debidamente acreditada, quedaría excluida de imputación de renta.

suficiente para acreditarlo, todo ello de acuerdo con los artículos 105 y 106 de la Ley General Tributaria 58/2003 de 17 de diciembre.

Otro aspecto a mencionar, es que durante el estado de alarma derivado de la epidemia de COVID-19, surgió la duda, si la imputación de rentas inmobiliarias por segunda vivienda debía excluirse, debido a la limitación de los desplazamientos y la obligación del confinamiento. Según resoluciones de la Dirección General de Tributos número V1368-20²⁸ y V1375-20 de 12 de mayo de 2020, procede a su imputación prevista en el artículo 85 del LIRPF, al no estar afectos los inmuebles a una actividad económica ni ser generadora de rendimientos del capital, a lo que se une que no se trata de un inmueble en construcción ni de un inmueble que, por razones urbanísticas, no sea susceptible de uso.

4.4. Dónde se incluye en la Declaración de la Renta

Las imputaciones inmobiliarias de renta, se incluyen en el Modelo 100 del IRPF apartado C de las páginas 6 y 7, correspondiente a «Bienes inmuebles no afectos a actividades económicas», se relacionarán de forma separada los inmuebles de los que los contribuyentes son propietarios o usufructuarios en algún momento del ejercicio. Se determinará por cada inmueble la renta inmobiliaria imputada o el rendimiento del capital inmobiliario correspondiente al mismo.

²⁸ Resolución V1368-20 y V1375-20 de 12 de mayo de 2020 de la Dirección General de Tributos. Si a efectos de la imputación de rentas inmobiliarias por dicho inmueble, debe excluirse el tiempo al que se extienda el estado de alarma derivado de la epidemia de COVID-19, teniendo en cuenta la obligación de confinamiento y limitación de desplazamientos que dicho estado implica.

Ilustración I: Modelo 100 IRPF. Bienes inmuebles no afectos a actividades económicas que generan imputación de renta.

Renta inmobiliaria imputada		Modalidad Declarante
Valor catastral (parte correspondiente al porcentaje de propiedad y/o usufructo en el inmueble)	<input type="text"/>	
Indique si el valor catastral ha sido revisado, modificado o determinado mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general que haya entrado en vigor en el ejercicio o en los diez años anteriores (Si/No)	<input type="text"/>	
Número de días a disposición del contribuyente	<input type="text" value="366"/> 	
Renta imputada	<input type="text"/>	
Municipios con valor catastral revisado 2010-2020		
En el caso excepcional de que el inmueble esté, en los mismos días, parte a disposición del contribuyente y parte destinado a otros usos, marque la casilla	<input type="checkbox"/>	
Parte (%) del inmueble a disposición del contribuyente	<input type="text"/> %	
	Número de días <input type="text"/> 	

La renta imputada se prorrateará en función de los días del período impositivo que reúnan las condiciones para la imputación. Dicha imputación se producirá, por ejemplo, cuando durante el ejercicio un inmueble haya pasado a ser o dejado de ser vivienda habitual, o cuando haya estado sin alquilar en algún momento.

Una vez finalizado el tratamiento de la imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF, en el siguiente apartado se va tratar la regulación de los inmuebles que generan rendimientos de capital inmobiliario.

5. RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

Los rendimientos de capital inmobiliario, están regulados en el Título III del Capítulo II Sección 2ª Subsección 1º art. del 22 al 24 de la Ley 35/2006 del IRPF. Tendrán la consideración de rendimientos del capital inmobiliario la totalidad de las utilidades o contraprestaciones, cualquiera que sea su denominación o naturaleza, dinerarias o en especie, que provengan, directa o indirectamente, de bienes inmuebles, tanto rústicos como urbanos, cuya titularidad corresponda al contribuyente y no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por el mismo.

5.1. Rentas excluidas en los rendimientos de capital inmobiliario

No tendrá consideración de rendimiento de capital inmobiliario cuando la renta proceda de una actividad económica de alquiler de inmuebles. Se entiende que el arrendamiento se realiza como actividad económica, si se tiene al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa o si a los rendimientos obtenidos del capital inmobiliario se le añaden servicios propios de la industria hostelera (cafetería, limpieza, lavandería, etc...).

5.2. Rentas incluidas en los rendimientos de capital inmobiliario

Los rendimientos de capital inmobiliario son aquellos ingresos que obtiene un propietario del arrendamiento o la cesión de bienes inmuebles, tanto rústicos como urbanos, siempre y cuando no se realice ninguna actividad económica.

Estarán obligadas a declarar los rendimientos procedentes del capital inmobiliario, las personas que sean titulares de los bienes inmuebles, o de los derechos reales sobre los mismos, de los cuales procedan estos rendimientos.

La atribución de estos rendimientos de capital inmobiliario se hace de forma individual, enumerándose a continuación unas situaciones a tener en cuenta:

-Titulares de derechos reales de disfrute (usufructuario): si existe un usufructo, el rendimiento íntegro debe declararlo el usufructuario y no el nudo propietario.

-Matrimonio: los bienes comunes a ambos cónyuges, les corresponderá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique cuota distinta de participación. Los bienes privativos, íntegramente al titular.

-Titularidad compartida: cada cotitular deberá declarar como rendimiento la cantidad resultante de aplicar al rendimiento total producido, el porcentaje que represente su participación en la titularidad.

Si el inmueble hubiera estado arrendado en una parte del período impositivo, el propietario o el titular de un derecho real, computará dos tipos de rentas:

- Renta inmobiliaria imputada: por los días que no ha estado arrendada, explicado en el título 4 de este TFM, tal y como se refleja en la sentencia núm. 270/2021²⁹ del Tribunal Supremo de fecha 25 de febrero de 2021.
- Rendimiento capital inmobiliario: deberán declarar los rendimientos obtenidos por el capital inmobiliario en su IRPF por los días que ha estado arrendada, además de identificar el NIF del arrendatario.

5.2.1. Cuantificación de los rendimientos del capital inmobiliario

Para cuantificar los rendimientos de capital inmobiliario, se deben distinguir los siguientes conceptos para poder realizar el cálculo de los rendimientos obtenidos:

- Ingresos íntegros.
- Gastos que se consideran deducibles.
- Rendimiento neto.
- Reducciones del rendimiento neto.

La cuantificación del rendimiento se realiza restando de los ingresos los gastos deducibles y aplicando sobre esta cantidad, en los casos que proceda, determinadas reducciones.

5.2.1.1. Ingresos íntegros para la obtención de los rendimientos de capital inmobiliario

Los ingresos íntegros para la obtención de los rendimientos de capital inmobiliario, son las cantidades que por todos los conceptos debe satisfacer el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble, constituyendo los rendimientos íntegros del capital inmobiliario según el art. 22.2 de la LIRPF.

²⁹ El Tribunal Supremo en su sentencia de 25 de febrero de 2021, resuelve que durante el tiempo en que el inmueble no está arrendado, lo que la LIRPF contempla es la imputación de rentas inmobiliarias.

Los ingresos deberán realizarse en el ejercicio fiscal que sea exigible, aunque no hayan sido abonados, como señala la resolución V2147-18³⁰ de la DGT.

Queda excluido de estos ingresos o arrendamientos íntegros, el IVA repercutido o el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC).

5.2.1.2. Gastos necesarios para la obtención de los rendimientos de capital inmobiliario

Los gastos que se consideran deducibles para la obtención del rendimiento neto, son los regulados en el art. 23 de la LIRPF y en el art. 13 del RIRPF, además todo gasto deducible que no se encuentra detallado en la LIRPF y en el RIRPF, puede ser deducible siempre que se pueda demostrar que es imprescindible para la obtención de rendimientos.

En los gastos deducibles hay que matizar, que no serán gastos deducibles los pagos efectuados por razón de siniestros que den lugar a disminuciones en el valor del patrimonio del contribuyente ni el importe de las mejoras en los bienes inmuebles. Sólo son deducibles los gastos que se produzcan durante el tiempo que se encuentre el inmueble arrendado, si ha estado menos del período impositivo, se deberá prorratear.

Destacar, que en la sentencia núm. 270/2021³¹ del Tribunal Supremo de fecha 25 de febrero de 2021, detalla que un inmueble que no se encuentre arrendado aun habiendo expectativa de ser arrendado, no cabe deducir gasto alguno.

Los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, se dividen en: **gastos deducibles sometidos a límite** y **gastos deducibles no sometidos a límite**, que a continuación se van a detallar:

³⁰ Resolución V2147-18 de 18 de julio de 2018 de la Dirección General de Tributos. En tanto continúe vigente el arrendamiento, se debe imputar como rendimiento íntegro del capital inmobiliario, las cantidades correspondientes al arrendamiento de la vivienda, incluso aunque no hayan sido percibidas.

³¹ El Tribunal Supremo en su sentencia de 25 de febrero de 2021, procede fijar la siguiente interpretación: los gastos asociados a dichos bienes inmuebles deben admitirse como deducibles única y exclusivamente por el tiempo en que los mismos estuvieron arrendados y generaron rentas, en la proporción que corresponda.

a.) Gastos deducibles sometidos a límite:

-Intereses y demás gastos de financiación: son deducibles los intereses y demás gastos de financiación de los capitales ajenos invertidos en la adquisición. Si la financiación ha sido para mejoras, también serán deducibles los intereses, siempre que esa financiación tenga la finalidad de cambiar elementos del inmueble. El importe total a deducir por estos gastos no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.

-Conservación y reparación: serán deducibles los gastos efectuados para la conservación y reparación de los inmuebles, efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, sustitución de instalaciones de fontanería o eléctricas, o los de sustitución de elementos como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad, etc.... se trata de gastos que no supongan modificaciones de la superficie habitable o estructura.

Por el contrario, instalar elementos que no existían, por ejemplo, un ascensor o aumentar la superficie útil del inmueble, o las cantidades destinadas a la modificación de la estructura del inmueble, tendrán la consideración de gastos de ampliación o mejora, aumentando el valor del inmueble y que serán tratadas a través del proceso de amortización, ya que se trata de inversiones.

Pero no siempre es tan fácil valorar cuándo nos encontramos ante un gasto de conservación o reparación y cuándo ante una inversión o mejora del inmueble, ya que ha dado lugar a numerosas sentencias y doctrinas administrativas, dada la interpretación de algunos Tribunales como TSJ de Baleares³² de 30 de abril de 2004, STSJ de Galicia³³ de 28 de octubre de 2003 y STSJ de Galicia³⁴ de 14 y 17 de noviembre de 2003, así como la

³² TSJ de Baleares de 30 de abril de 2004, consideró que no eran gastos sino mejora o ampliación la sustitución de lavabos y tuberías, embaldosado y conexión al alcantarillado público a cargo del arrendador.

³³ STSJ de Galicia de 28 de octubre de 2003, interpretó que era inversión el coste de remodelación del edificio que amenazaba ruina porque prolongaba la vida útil del bien.

³⁴ STSJ de Galicia de 14 y 17 de noviembre de 2003, consideró que no eran gastos deducibles los que suponen una ampliación de la vida útil o capacidad de uso, que suponen gasto amortizable, como serían los de nueva tabicación.

del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en su sentencia núm. 1903/2013³⁵ de 8 de noviembre de 2013 «en el que justifica la necesidad de sustitución, por el normal deterioro y desmerecimiento por el mero transcurso del tiempo...».

Existe un límite máximo de deducción por los intereses y demás gastos de financiación y por los gastos de conservación y reparación:

- no podrán exceder para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.
- el exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes.
- si hubiera gastos de años anteriores, se aplicarán con preferencia a los importes que correspondan del ejercicio que se esté liquidando.

b.) Gastos deducibles no sometidos a límite:

-Tributos, recargos no estatales y tasas: siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos y que no tengan carácter sancionador, son deducibles los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales (IBI, alumbrado, recogida de basuras, tasas por limpieza, etc...), siempre que sean pagados y soportados por el arrendador.

-Cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales: se consideran servicios personales, los de administración, vigilancia, portería, jardinería o similares. Son deducibles las cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta o como consecuencia de servicios personales. Habitualmente, como señalan CAZORLA PRIETO y PEÑA ALONSO (1999)³⁶: «en los supuestos de propiedad horizontal, estos gastos suelen incluirse en la cuota de la comunidad», siempre que sean pagados y soportados por el arrendador.

³⁵ Sentencia núm. 1903/2013 de 8 de noviembre de 2013 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, reparaciones generales de inmuebles desactualizados, base de datos NORMACEF FISCAL Y CONTABLE www.fiscal-impuestos.com.

³⁶ Cazorla Prieto, LM y Peña Alonso, JL, *La Base Imponible (II), Rendimientos de Capital*, Aranzadi, Pamplona, 1999 página 117.

-Gastos de formalización del contrato y defensa jurídica: los ocasionados por la formalización del contrato de arrendamiento, subarriendo, cesión o constitución del derecho y los de defensa de carácter jurídico relativos a los bienes, derechos o rendimientos.

-Saldo de dudoso cobro: los saldos de dudoso cobro: son deducibles siempre que esta circunstancia quede suficientemente justificada. Cuando el deudor se halle en situación de concurso, o cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del período impositivo hubiese transcurrido más de seis meses, y no se hubiese producido una renovación de crédito. Cuando un saldo dudoso fuese cobrado posteriormente a su deducción, se computará como ingreso en el ejercicio en que se produzca dicho cobro, tal y como recogen las resoluciones³⁷ de la DGT V1456-11 de 07 de junio de 2011, V0964-15 de 26 de marzo de 2015, V1638-18 de 12 de junio de 2018.

-Primas de contratos de seguro abonadas por el arrendador, bien sea de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales u otros de naturaleza análoga sobre los bienes o derechos productores de los rendimientos.

-Servicios o suministros: tales como agua, luz, internet y gas. Sólo serán deducibles, siempre que sean soportados y pagados de forma efectiva por el arrendador.

-Cantidades destinadas a la amortización de los elementos productores de los rendimientos: la normativa del IRPF se encarga de establecer que se considera efectiva, siempre que no supere los siguientes límites:

- **Bienes inmuebles:** si no excede en el año, del resultado de aplicar el 3% sobre el mayor de los siguientes valores; el coste de adquisición satisfecho (incluidos los gastos y tributos inherentes a la adquisición) o el valor catastral, sin incluir en ambos casos, el valor del suelo.

³⁷ Resoluciones de la Dirección General de Tributos: V1456-11 de 07 de junio de 2011, V0964-15 de 26 de marzo de 2015, V1638-18 de 12 de junio de 2018. Se deberá imputar en tanto ha estado vigente el arrendamiento, como rendimiento íntegro del capital inmobiliario, las cantidades correspondientes al arrendamiento de la vivienda, incluso aunque no hayan sido percibidas. Del rendimiento íntegro computado podrá deducir como gasto los saldos de dudoso cobro una vez transcurrido el plazo de seis meses exigido reglamentariamente. En el caso de que la deuda fuera cobrada posteriormente a su deducción como gasto, deberá computar el ingreso en el año en que se produzca dicho cobro.

– **Bienes de naturaleza mobiliaria cedidos conjuntamente con el inmueble:** cuando en cada año, no excedan del resultado de aplicar a los costes de adquisición satisfechos los coeficientes de amortización determinados de acuerdo con la tabla de amortizaciones simplificada a la que se refiere el art. 30.1 del RIRPF, siendo de aplicación aprobada para el régimen de estimación directa simplificada.

En la mencionada tabla aprobada³⁸ por Orden de 27 de marzo de 1998, en el grupo 2 se contempla un coeficiente máximo del 10% para las instalaciones, mobiliario y enseres.

– **Titularidad de derechos reales de uso o disfrute:** podrá amortizarse con el límite de los rendimientos íntegros de cada derecho, su coste de adquisición satisfecho. Cuando el derecho o facultad tiene plazo de duración determinado, la amortización será la que resulte de dividir el coste de adquisición satisfecho del derecho entre el número de años de duración del mismo. Y cuando el derecho o facultad fuese vitalicio, el resultado de aplicar al coste de adquisición satisfecho el porcentaje del 3%.

5.2.1.3. Rendimiento neto inmobiliario

El rendimiento neto inmobiliario está constituido por la diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos que se consideren deducibles de los propietarios o los titulares de un derecho de use y disfrute, derivados del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles urbanos y rústicos o de derechos reales, pudiendo resultar negativo.

Hay que tener en cuenta, qué en caso de parentesco entre las partes, cónyuges o parientes cercanos, incluidos los afines hasta tercer grado inclusive, según el artículo 24 de la LIRPF el rendimiento neto total del capital inmobiliario no podrá ser inferior al que

³⁸ Orden 27 de marzo de 1998 por la que se aprueba la Tabla de Amortización Simplificada que deberán aplicar los sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que ejerzan actividades empresariales o profesionales y determinen su rendimiento neto por la modalidad simplificada del régimen de estimación directa, BOE núm. 75 de 28 de marzo de 1998 pág. 10544.

resulte de aplicar las reglas del art. 85 de la LIRPF relativo a la imputación de rentas inmobiliarias.

Una vez calculado el rendimiento neto inmobiliario, diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos que se consideran deducibles, los art. 23.2 y 23.3 de la LIRPF contemplan unas reducciones que se especifican en el siguiente apartado.

5.2.1.4. Reducciones del rendimiento neto

Las reducciones por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, serán las siguientes:

- Reducción del 60% del rendimiento neto positivo, cuando el arrendamiento sea para satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.
- No se aplicará a los alquileres turísticos³⁹, ya que la necesidad de la vivienda es temporal.
- Cuando el rendimiento neto sea negativo no se aplicará.

La reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, sólo se aplicaba sobre los rendimientos declarados por el contribuyente en la declaración del IRPF con carácter previo al inicio de cualquier procedimiento de inspección, según resolución del TEAC de 2 de marzo de 2016⁴⁰. Respecto a esta resolución había mucha disparidad de criterios judiciales, pero con la sentencia núm. 1312/2020⁴¹ de 15 de octubre de 2020 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda del Tribunal Supremo, permite aplicar la reducción al contribuyente, aunque no incluya en su autoliquidación del IRPF los rendimientos de alquileres, al declararlo en el requerimiento que le realice la Agencia Tributaria.

³⁹ Criterio fijado por TEAC, en su resolución de 8 de marzo de 2018.

⁴⁰ Resolución TEAC 6326/2016 de 02 de marzo de 2016.

⁴¹ Sentencia núm. 1312/2020 de 15 de octubre de 2020, del Tribunal Supremo Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección Segunda.

Señalar que existe una reducción del 30% sobre los rendimientos netos derivados del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, en los que se pueden distinguir los siguientes supuestos:

- Rendimientos netos cuyo período de generación sea **superior a dos años**, siempre que se imputen a un único periodo impositivo. En estos supuestos corresponde al contribuyente probar que el período de generación ha sido superior a dos años.
- Rendimientos netos obtenidos **de forma notoriamente irregular** en el tiempo, exclusivamente los siguientes:
 - Importes obtenidos por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio.⁴²
 - Indemnizaciones recibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble.
 - Importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio.

En los casos anteriores no es necesario probar el período de generación de los rendimientos ya que la calificación de irregulares proviene del propio reglamento del Impuesto. El importe máximo al que se le aplica la reducción del 30%, no podrá superar la cantidad de 300.000€ anuales. Si se obtienen varios rendimientos irregulares de la misma naturaleza y su importe supera el límite de 300.000€, la reducción máxima se distribuirá proporcionalmente entre todos los rendimientos de esa naturaleza

5.3. Aspectos a mencionar sobre los rendimientos de capital inmobiliario para hacer frente al COVID-19

Desde el inicio del estado de alarma en España, ha llevado al Gobierno a adoptar medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico, con el fin de ayudar

⁴²Manual Práctico Renta 2020, www.agenciatributaria.es «En los supuestos de traspaso o cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio, debe precisarse que la cantidad que reciba el titular del inmueble, es decir, el propietario o el titular de un derecho de disfrute sobre el mismo, tiene la consideración de rendimiento del capital inmobiliario obtenido de forma notoriamente irregular en el tiempo. Sin embargo, la cantidad que percibe el arrendatario por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento, al no ser titular de ningún derecho real sobre el inmueble, no constituye rendimiento del capital inmobiliario, sino ganancia patrimonial».

a los hogares más vulnerables con el que hacer frente al covid-19, con la aprobación del Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo⁴³.

Entre estas medidas temporales, establece unas medidas extraordinarias sobre alquileres de vivienda habitual, cuando concurren unos requisitos de vulnerabilidad económica, como estar en situación de desempleo o ERTE, reducción de jornada por tener que cuidar a otra persona u otras circunstancias similares, que supongan una pérdida sustancial de ingresos. La concurrencia de las circunstancias descritas anteriormente, se acreditarán mediante la presentación de los documentos fijados en el Real Decreto.

Los arrendatarios podían en el plazo de un mes desde la entrada en vigor el día 2 de abril de 2020 del Real Decreto-Ley, solicitar un aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta, siempre que no se haya acordado entre las partes con anterioridad un aplazamiento o una condonación total o parcial.

En el Real Decreto-Ley 11/2020 destaca la figura de **gran tenedor**, que es la persona física o jurídica que es titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², que en este caso, la persona arrendataria podrá solicitar un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que el mencionado aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma, no se hubiera realizado por ambas partes con carácter voluntario. Si no hubiera acuerdo, el arrendador tendrá que comunicar al arrendatario en un plazo máximo de siete días laborales, una de las siguientes alternativas:

- Una reducción del 50% de la renta de hasta cuatro meses.
- Una moratoria en el pago de la renta de hasta cuatro meses, a pagar en el plazo de tres años de forma fraccionada.

Para el cálculo del rendimiento neto del capital inmobiliario debe tenerse en cuenta que las modificaciones en el importe fijado como precio del alquiler (cualquiera que sea el importe de la reducción), determinará que el rendimiento íntegro del capital inmobiliario correspondiente a los periodos a los que afecte, será el correspondiente a los

⁴³ Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID19, BOE núm. 91 de 1 de abril de 2020, páginas 27885 a 27972.

nuevos importes acordados por las partes, siendo justificados por ambas partes. Serán deducibles los gastos necesarios para el alquiler incurrido durante el período al que afecte la modificación, en los términos establecidos en el art. 23 de la LIRPF y art. 13 y 14 del RIRPF, sin que, en ningún caso proceda la imputación de rentas inmobiliarias prevista en el art. 85 de la LIRPF. A su vez, será aplicable la reducción establecida en el citado art. 23.2 de la LIRPF cuando se trate de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, según resoluciones V0985-20⁴⁴ de 21 de abril de 2020 y V2739-20 de 07 de septiembre de 2020 de la DGT.

5.4. Tratamiento de los rendimientos de capital inmobiliario en el arrendamiento de una habitación/es de la vivienda habitual

Debido a la crisis económica, muchas familias están utilizando con más frecuencia el alquiler de habitación/es de su vivienda habitual, porque supone un complemento extra a la hora de pagar la hipoteca. Según resolución V0537-19⁴⁵ de la DGT, si se considera que no se realiza como actividad económica, al no reunir los requisitos necesarios en el art. 27.2 de la LIRPF y que, por lo tanto, los rendimientos del arrendamiento de la habitación de su vivienda habitual se encuentran recogidos en el art. 22 de la LIRPF, así como los gastos deducibles para la determinación del rendimiento del capital inmobiliario en el art. 23.1 de la LIRPF y art. 13 del RIRPF, su tratamiento será el siguiente:

- Para la determinación del rendimiento neto derivado de los rendimientos de capital inmobiliario, se pueden deducir de los rendimientos íntegros todos los gastos necesarios para su obtención, sólo los correspondientes al período que la habitación haya estado arrendada.

⁴⁴ Resoluciones V0985-20 de 21 de abril de 2020 y V2739-20 de 07 de septiembre de 2020 de la Dirección General de Tributos. Debido a la situación económica provocada en los arrendatarios por el estado de alarma decretado a raíz de la epidemia de COVID-19, se plantea para dicho periodo de alarma y aquel al que se extienda la crisis, el establecimiento de una reducción, incluso total, sobre el precio del alquiler pactado.

⁴⁵ Resolución V0537-19 de 13 de marzo de 2019 de la Dirección General de Tributos. Arrendamiento de una habitación en un inmueble que constituye su vivienda habitual y señala que gastos son fiscalmente deducibles y el porcentaje de los mismos. También indica, que los rendimientos derivados del arrendamiento de la habitación de su vivienda habitual, constituyen rendimientos de capital inmobiliario según el art. 22 de LIRPF.

- Para las cantidades destinadas a la amortización del inmueble en la parte que corresponde a la habitación y los demás bienes cedidos con la misma, siempre que corresponda a depreciación efectiva, únicamente lo será en el período que la habitación haya estado arrendada.
- En los gastos generales que no sean susceptibles de individualización, será necesario prorratear los gastos totales, diferenciando cuáles corresponden a la habitación y los que corresponden al resto de la vivienda.
- Si el arrendamiento fuese para temporada, curso lectivo, etc... no sería aplicable la reducción del 60%, una vez calculado el rendimiento neto positivo, según resolución V3660-16⁴⁶ de 05 de septiembre de 2016 de la DGT.

5.5. Dónde se incluye en la Declaración de la Renta

Los rendimientos de capital inmobiliario, se incluyen en el Modelo 100 del IRPF apartado C de la página 5 (II), donde tendremos que abrir el desplegable que encontramos en la casilla 0063 para poder cumplimentar toda la información relativa al arrendamiento. Una vez rellenados todos los campos relativos al porcentaje de propiedad del inmueble, usufructo, referencia catastral, etc... y después de seleccionar como tipo de uso la opción «1. Arrendamiento», deberemos introducir todos los datos relativos al mismo.

⁴⁶ Resolución V3660-16 de 05 de septiembre de 2016 de la Dirección General de Tributos. Aplicación de la reducción del rendimiento neto prevista en la LIRPF.

Inmueble arrendado, subarrendado o cedido a terceros
Modalidad Declarante

Si tiene inmuebles accesorios arrendados, por un único precio, junto a este inmueble, indique su número

Arrendamiento 1 de 1

Tipo de arrendamiento.....	<input type="text" value=""/>
Número total de días en los que el inmueble ha estado arrendado en 2020.....	<input type="text" value=""/>
Número de días de duración de este contrato de arrendamiento en 2020.....	<input type="text" value=""/>
Fecha del contrato y NIF de los arrendatarios.....	<input type="text" value=""/>
Ingresos íntegros.....	<input type="text" value=""/>
Gastos de reparación y conservación e intereses y otros gastos de financiación de 2016 a 2019.....	<input type="text" value=""/>
Gastos de reparación y conservación e intereses y otros gastos de financiación de 2020.....	<input type="text" value=""/>
Gastos de comunidad.....	<input type="text" value=""/>
Gastos de formalización del contrato de arrendamiento.....	<input type="text" value=""/>
Gastos de defensa jurídica.....	<input type="text" value=""/>
Otras cantidades devengadas por terceros por servicios personales.....	<input type="text" value=""/>
Servicios y suministros (luz, agua, internet, gas, etc.).....	<input type="text" value=""/>
Primas de contratos de seguro.....	<input type="text" value=""/>
Tributos, recargo y tasas.....	<input type="text" value=""/>
Saldos de dudoso cobro.....	<input type="text" value=""/>
Amortización de los bienes muebles cedidos con el inmueble.....	<input type="text" value=""/>
Amortización del inmueble.....	<input type="text" value=""/>
Amortización de los inmuebles accesorios arrendados junto al inmueble principal.....	<input type="text" value=""/>
Otros gastos fiscalmente deducibles.....	<input type="text" value=""/>
Rendimiento neto.....	<input type="text" value=""/>
Reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.....	<input type="text" value=""/>
Reducción Rdtos. irregulares Art. 23.3 y D.T.25 de la Ley I.R.P.F.....	<input type="text" value=""/>
Retenciones.....	<input type="text" value=""/>
Arrendamiento a familiares Si/No..... <input type="checkbox"/>	Rendimiento mínimo computable..... <input type="text" value=""/>

A continuación, se va exponer un caso práctico aplicando los conceptos del marco teórico detallados anteriormente, a través de la consulta de un cliente que acude al despacho.

6. SUPUESTO PRÁCTICO SOBRE IMPUTACIONES POR RENTAS INMOBILIARIAS Y RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO EN EL IRPF

Acude a la Gestoría D. A.F.R., nacido el 02 de enero 1972, con DNI 00.000.000D, nacionalidad española, con toda su documentación para la confección de la declaración

de la renta correspondiente al ejercicio 2020. Entre la documentación se encuentran todos los certificados bancarios, certificado de rendimientos de trabajo, cuenta de pérdidas y ganancias desglosada con todos los ingresos y gastos de su actividad como persona física, sentencia de divorcio y toda la documentación que nos interesa en relación con nuestro trabajo de TFM de todos los bienes inmuebles que tiene en propiedad. En cuanto a los bienes inmuebles nos facilita escrituras de compraventa de los inmuebles junto con las facturas de los gastos inherentes a la compra del inmueble, recibo de todos los impuestos de bienes inmuebles (IBI), y recibos de todos los gastos que le producen los inmuebles que tiene arrendados, junto con los correspondientes contratos de alquiler.

D. A.F.R. tiene 3 hijos cuya custodia según sentencia de divorcio pertenece a la madre.

6.1. Relación de bienes inmuebles del cliente

El cliente dispone en propiedad los siguientes inmuebles:

Inmueble 1: Piso en Avenida Salvador Allende, número 52 – 1º D de Zaragoza, donde reside desde hace 10 años. Este inmueble fue adquirido el 15 de octubre de 2012 y posee el 100% de la propiedad.

Inmueble 2: Garaje situado en el mismo edificio y que fue adquirido en la misma escritura que el inmueble 1. Posee el 100% de la propiedad.

Inmueble 3: Trastero en el mismo edificio anterior y también comprado en la misma compraventa que el inmueble 1. Posee el 100% de la propiedad.

Inmueble 4: Trastero en el mismo edificio adquirido 2 años después que el inmueble 1 por un importe de 15.000 euros. El valor catastral (VC) está revisado. Según se observa en el recibo del IBI tiene un VC de 13.000 euros siendo el VC del suelo de 3.000 euros. Posee el 100% de la propiedad. Este inmueble se encuentra a disposición de sus titulares.

Inmueble 5: Casa en calle Sacristía, número 6 del municipio de Pesquera de Duero (Valladolid). Este inmueble fue herencia de sus padres junto con su hermano, cuyo valor a efectos del impuesto de sucesiones fue de 71.000 euros, debiendo además abonar entre los dos hermanos unos gastos de 2.000 euros. La heredan al 50% de propiedad cada

hermano y disfrutan de ella durante todo el año. El Valor catastral está revisado y según el último recibo de IBI, es de 50.000 euros, siendo el valor del suelo según certificado de catastro de 12.000 euros.

Inmueble 6: Apartamento en calle Almozara, número 3 de Salou (Tarragona). Posee el 100% de la propiedad. Este inmueble lo tiene alquilado durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre (en total 153 días alquilado). La renta pactada asciende a la cantidad de 1.300 euros al mes y los gastos son los siguientes: IBI 430 euros al año, gastos de comunidad 75 euros al mes, seguro del inmueble 325 euros al año, los intereses del préstamo hipotecario ascienden a 850 euros al año. El Valor catastral está revisado. El VC según el recibo del IBI asciende a 79.800 euros, siendo el VC del suelo de 21.300 euros. Lo adquirió al 100% de propiedad mediante compraventa el 15 de marzo de 2008 por un importe de 84.000 euros. Los gastos de notaría e impuesto de transmisiones patrimoniales ascendieron a 8.400 euros.

Inmueble 7: Piso en Avenida La Almozara, nº 20 – 4º B de Zaragoza, adquirido en copropiedad junto a su exmujer al 50% cada uno, en cuyo inmueble residen actualmente su exmujer con los hijos menores que tienen en común.

Inmueble 8: Local de 85 metros adquirido el 15 de mayo de 2008 por un importe de 52.000 euros, al 100% en propiedad, situado en calle Anento, número 22 de Zaragoza, donde ejerce la actividad económica de Venta de maquinaria industrial. El Valor catastral está revisado. El VC según el recibo del IBI asciende a 59.000 euros, siendo el VC del suelo de 17.000 euros.

Inmueble 9: Nave industrial en el Polígono la Corona, nave III de Fuentes de Ebro (Zaragoza). Fue adquirida el 01 de enero de 2006 por un importe de 135.000 euros. Los gastos inherentes a la compra ascendieron a 13.500 euros. Esta nave se encuentra alquilada desde hace tres años a una empresa agrícola por un importe de renta de 950 euros al mes más IVA correspondiente. Los gastos que paga D. A.F.R. son los siguientes: el recibo del IBI por importe de 630 euros al año, el seguro de la nave por importe de 350 euros al año, y un préstamo hipotecario que suscribió con una entidad bancaria y que paga una cuota de 580 euros al mes, de los que 100 euros corresponden a intereses. El valor catastral se encuentra revisado, y según el último recibo de IBI el valor catastral asciende a un importe de 114.000 euros, siendo el valor catastral del suelo de 22.000

euros. Las retenciones practicadas aplicadas según normativa vigente ascienden a 2.166 euros.

Ilustración III: Modelo 100 IRPF. Relación de Bienes Inmuebles

C. Bienes inmuebles		Páginas 6 y 7			
Relación de bienes inmuebles y rentas derivadas de los inmuebles a disposición de sus titulares, arrendados o cedidos a terceros, o afectos a actividades económicas					
Editar	Borrar	Dirección	Referencia catastral	Uso	Pendiente
		1.- AVDA. SALVADOR ALLENDE, 52 1 ZARAGOZA	(sin referencia catastral)	- Viv.Habitual	
		2.- GARAJE SALVADOR ALLENDE, 52-1 ZARAGOZA	(sin referencia catastral)	- Viv.Habitual	
		3.- TRASTERO AVDA. SALVADOR ALLENDE, 52 PTA 24 ZARAGOZA	(sin referencia catastral)	- Viv.Habitual	
		4.- TRASTERO AVDA. SALVADOR ALLENDE, 52 PTA. 52 ZARAGOZA	(sin referencia catastral)	- A disposición	
		5.- C/ SACRISTIA, 6 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)	(sin referencia catastral)	- A disposición	
		6.- C/ ALMOZARA, 3 SALOU (TARRAGONA)	(sin referencia catastral)	- Arrendado	
		7.- AVDA. LA ALMOZARA, 20 4B ZARAGOZA	(sin referencia catastral)	- Excónyuge	
		8.- C/ ANENTO, 22 ZARAGOZA	(sin referencia catastral)	- Afecto AE	
		9.- POLIGONO IND. LA CORONA, NAVE III FUENTES DE EBRO (ZARAGOZA)	(sin referencia catastral)	- Arrendado	

6.2. Normativa aplicable

En el supuesto práctico que se va a desarrollar en el apartado siguiente, se ha aplicado la Ley 35/2006⁴⁷ de 28 de noviembre (LIRPF) y el Real Decreto 439/2007⁴⁸ de 30 de marzo (RIRPF), esenciales dentro del marco normativo para la tributación de las rentas percibidas por las personas físicas, en rentas inmobiliarias imputadas reguladas en el Título X Sección 1 artículo 85 y a rendimientos de capital inmobiliario en el Capítulo II Sección 2º Subsección 1ª, artículos 22 al 24 de la LIRPF.

⁴⁷ Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, publicada en el BOE núm. 285 de 29 de noviembre de 2006.

⁴⁸ Decreto 439/2007 de 30 de marzo de 2007 por el que se aprueba el reglamento del IRPF, publicado en el BOE núm. 78 de 31 de marzo de 2007.

6.3. Resolución del supuesto práctico de los bienes inmuebles del cliente

- ***Inmueble 1 Piso en Avenida Salvador Allende, número 52 – 1º D de Zaragoza***

Este inmueble se considera vivienda habitual, puesto que ha residido en esta vivienda durante más de tres años, por lo que no procede hacer ninguna imputación de rentas ni rendimiento de capital inmobiliario. Lo único que hay que reseñar el inmueble marcando la pestaña de “vivienda habitual” e indicar la referencia catastral y el número de días que ha permanecido en esta situación durante el año de la declaración.

- ***Inmueble 2 Garaje ubicado en Avenida Salvador Allende, número 52***

Al estar comprado en la misma fecha que el inmueble 1, se considera inmueble anexo a la vivienda habitual, por lo tanto, no produce ninguna imputación de rentas ni rendimiento de capital inmobiliario. Hay que marcar la casilla de inmueble accesorio a la vivienda habitual, indicando la referencia catastral y el número de días que ha permanecido en esta situación durante el año de la declaración.

- ***Inmueble 3 Trastero ubicado en Avenida Salvador Allende, número 52 de Zaragoza***

Con el inmueble 3, que es el trastero, es la misma situación que el garaje. Se compró en la misma escritura que el piso, por lo que no produce ninguna imputación de rentas al considerarse inmueble anexo a la vivienda habitual. Como en el caso anterior, hay que indicar la referencia catastral y el número de días que ha permanecido en esta situación durante el año de la declaración.

- ***Inmueble 4 Trastero ubicado en Avenida Salvador Allende, número 52 de Zaragoza***

Este inmueble se trata de un bien inmueble urbano, calificado como tal en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no está afecto a actividades económicas y se considera “a disposición de sus titulares”, tratándose como imputación de rentas inmobiliarias. La determinación de la renta imputable se realiza multiplicando 1,1% por el valor catastral del inmueble (se multiplica por 1,1% puesto que el valor

catastral está revisado de conformidad con la normativa catastral en el plazo de los diez periodos impositivos anteriores):

Imputación de rentas inmobiliarias: $13.000 \times 1,1\%$143,00 euros

- ***Inmueble 5 Casa en la calle Sacristía, número 6 de Pesquera de Duero (Valladolid)***

En el caso de este inmueble se trata de un bien inmueble urbano, calificado como tal en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Dicho inmueble está “a disposición de sus titulares”, por lo que, se considera una imputación de rentas inmobiliarias. Tendremos que tener en cuenta la cuota de participación de nuestro cliente sobre la titularidad del bien que en nuestro caso es del 50 por ciento. Por consiguiente, nuestro cliente debe declarar como renta imputable la cantidad que resulte de aplicar a la renta total imputada al inmueble el porcentaje del 50 por ciento. Se debe multiplicar por 1,1% sobre el valor catastral del inmueble. El valor catastral según nos indica el recibo del IBI está revisado.

Imputación de rentas inmobiliarias: $50.000 \times 50\% \times 1,1\%$275,00 euros

- ***Inmueble 6 Apartamento en calle Almozara, número 3 de Salou (Tarragona)***

Hay que tener en cuenta que este inmueble genera por una parte de periodo imputación de rentas y por otra, rendimientos de capital inmobiliario. Como el inmueble es de su propiedad al 100 por cien, hay que multiplicar por 1.

Por el periodo que el inmueble no ha estado alquilado, y por lo tanto está a disposición de sus titulares, genera imputación de rentas. Hay que multiplicar el 1,1 por ciento sobre el valor catastral en proporción con el número de días que está en esta situación (213 días)

Imputación de rentas inmobiliarias: $1,1\% \times 79.800 \times 213/366$510,85 euros

Por otro lado, se encuentra el periodo de 153 días que dicho inmueble ha estado alquilado, por lo que genera rendimientos de capital inmobiliario. Para ello hay que tener en cuenta, por un lado, los ingresos que recibe el propietario y de ellos deducir los gastos pagados en proporción al periodo alquilado. Los ingresos que recibe ascienden a 1.300 euros por un periodo de 5 meses, lo que supone unos ingresos de 6.500 euros. Y en cuanto

a los gastos podrá deducirse los gastos en proporción a los días que el inmueble se encuentra alquilado. Dichos gastos son los intereses del préstamo hipotecario, el IBI, el recibo de la comunidad, el seguro del inmueble y la amortización correspondiente, todo ello en proporción a los días que este inmueble se encuentra alquilado.

Ingresos

1.300 euros x 5 meses.....6.500,00 euros

Gastos

Intereses del préstamo hipotecario: 850 euros x 153/366 días.....355,33 euros

IBI: 430 euros x 153/366 días.....179,75 euros

Comunidad: 75 euros x 5 meses.....375,00 euros

Seguro: 325 euros x 153/366 días.....135,86 euros

La amortización del inmueble no podrá exceder, en cada año, del resultado de aplicar el 3 por 100 sobre al mayor de los siguientes valores: VC de la construcción o coste de adquisición, excluido el suelo. Valor de la construcción: $79.800 - 21.300 = 58.500$

- el 3 por ciento sobre el VC de la construcción: $58.500 \times 3\% \times 153/366$733,65 euros

- el 3 por ciento sobre la suma del valor de adquisición y los gastos inherentes a la compra del inmueble, todo ello en proporción al valor de la construcción. Para calcular el porcentaje que corresponde del valor del suelo respecto del valor de adquisición, se determina aplicando sobre este valor la proporción que el VC del suelo tiene sobre el total VC del bien, es decir, de la siguiente forma:

$58.500/79.800 \times 100$ 73,31%

$(84.000 + 8.400) \times 73,31\% \times 3\% \times 153/366$849,51 euros

Según los cálculos realizados, tendremos en cuenta para el gasto de amortización la cantidad de 849,51 euros puesto que es superior a los 733,65 euros.

Resumen

Total ingresos.....6.500,00 euros

Total gastos.....1.895,45 euros

Rendimiento de capital inmobiliario.....4.604,55 euros

A esta cantidad no se le aplica la reducción por arrendamiento de inmuebles destinado a vivienda puesto que es un apartamento alquilado durante tan solo 5 meses de duración.

- ***Inmueble 7 Piso en Avenida La Almozara, nº 20 – 4º B de Zaragoza***

Este inmueble se encuentra dentro del supuesto en los que, en casos de separación o divorcio, residen los hijos con el ex-cónyuge y por sentencia judicial se le ha asignado el uso exclusivo del mismo en la resolución de separación legal o divorcio. Hay que indicar en la declaración tal circunstancia, pero no genera ni imputación de rentas inmobiliarias ni rendimientos de capital inmobiliario.

- ***Inmueble 8 Local en calle Anento, número 22 de Zaragoza***

Este inmueble está destinado para la realización de una actividad económica que es el negocio del cliente en cuanto a la venta de maquinaria industrial. El inmueble se considera afecto a una actividad económica debiendo indicar el número de días del año que se produce tal circunstancia. Como la actividad económica se lleva a cabo a lo largo de todo el año, no genera imputación de renta ni rendimientos de capital inmobiliario. En todo caso, los gastos que se produzcan por la utilización de este inmueble incluida la amortización del inmueble, vendrán reflejados dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias de la actividad del cliente.

- ***Inmueble 9 Nave Polígono Industrial La Corona, III de Fuentes de Ebro (Zaragoza)***

Este inmueble genera rendimientos de capital inmobiliario puesto que está alquilado durante todo el ejercicio. Hay que calcular la diferencia entre los ingresos percibidos y los gastos ocasionados.

Ingresos percibidos: 950 euros x 12 meses.....11.400,00 euros

Gastos

Intereses del préstamo hipotecario: 100 euros x 12 meses.....1.200,00 euros

Seguro de la nave.....350,00 euros

IBI630,00 euros

Amortización: es el mayor valor de

- $(114.000 - 22.000) \times 3\%$2.760,00 euros
- $(92.000/114.000) \times 100 \times 3\% \times (135.000 + 13.500)$ 3.595,19 euros

Según los cálculos realizados, tendremos en cuenta para el gasto de amortización la cantidad de 3.595,19 euros puesto que es superior a los 2.760,00 euros.

Resumen

Total ingresos.....	11.400,00 euros
Total gastos.....	5.775,19 euros
Rendimiento de capital inmobiliario.....	5.624,81 euros

A esta cantidad no se le aplica la reducción por arrendamiento de inmuebles del 60 por 100, puesto que una nave industrial no se puede considerar vivienda.

Las retenciones practicadas que ascienden a 2.166,00 euros hay que indicarlo en la casilla 0153 correspondiente de la declaración dentro del cálculo del rendimiento de este mismo inmueble, tal y como se indica en la ilustración IV.

Rentas totales derivadas de bienes inmuebles no afectos a actividad económicas:

Total rentas imputadas.....	928,85 euros
Total rendimientos de capital inmobiliario.....	10.229,36 euros

Ilustración IV: Modelo 100 IRPF. Cálculo de imputación de rentas inmobiliarias y rendimientos de capital inmobiliario.

Imagen 01

Agencia Tributaria		Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	
Teléfono: 901 33 55 33 www.agenciatributaria.es		2020	
Bienes inmuebles			
RENTAS INMUEBLES A DISPOSICIÓN DE SUS TITULARES, ARRENDADOS, CEDIDOS A TERCEROS, O AFECTOS A AAEE			
Inmueble 1			
Contribuyente titular.	DECLARANTE	0062	
Porcentaje de propiedad.	100,00	0063	
Situación.	4	0065	
Urbana.	X	0067	
Dirección del inmueble	AVDA. SALVADOR ALLENDE, 52 1 ZARAGOZA	0069	
Vivienda habitual en 2020.	X	0070	
Nº de días que el inmueble ha sido vivienda habitual en 2020	366	0076	
Inmueble 2			
Contribuyente titular.	DECLARANTE	0062	
Porcentaje de propiedad.	100,00	0063	
Situación.	4	0065	
Urbana.	X	0067	
Dirección del inmueble	GARAJE SALVADOR ALLENDE, 52 -1 ZARAGOZA	0069	
Vivienda habitual en 2020.	X	0070	
Nº de días que el inmueble ha sido vivienda habitual en 2020	366	0076	
Inmueble 3			
Contribuyente titular.	DECLARANTE	0062	
Porcentaje de propiedad.	100,00	0063	
Situación.	4	0065	
Urbana.	X	0067	
Dirección del inmueble	TRASTERO AVDA. SALVADOR ALLENDE, 52 PTA 24 ZARAGOZA	0069	
Vivienda habitual en 2020.	X	0070	
Nº de días que el inmueble ha sido vivienda habitual en 2020	366	0076	
Inmueble 4			
Contribuyente titular.	DECLARANTE	0062	
Porcentaje de propiedad.	100,00	0063	
Situación.	4	0065	
Urbana.	X	0067	
Dirección del inmueble	TRASTERO AVDA. SALVADOR ALLENDE, 52 PTA. 52 ZARAGOZA	0069	
A disposición de sus titulares.	X	0073	
Valor catastral del inmueble	13.000,00	0083	
Valor catastral revisado (Sí/No)	SI	0084	
Nº de días a disposición del contribuyente.	366	0085	
Renta inmobiliaria imputada.	143,00	0089	
Inmueble 5			
Contribuyente titular.	DECLARANTE	0062	
Porcentaje de propiedad.	50,00	0063	
Situación.	4	0065	
Urbana.	X	0067	
Dirección del inmueble	C/ SACRISTIA, 6 PESQUERA DE DUERO (VALLADOLID)	0069	
A disposición de sus titulares.	X	0073	
Valor catastral del inmueble	25.000,00	0083	
Valor catastral revisado (Sí/No)	SI	0084	
Nº de días a disposición del contribuyente.	366	0085	
Renta inmobiliaria imputada.	275,00	0089	
Inmueble 6			
Contribuyente titular.	DECLARANTE	0062	
Porcentaje de propiedad.	100,00	0063	
Situación.	4	0065	
Urbana.	X	0067	
Dirección del inmueble	C/ ALMOZARA, 3 SALOU (TARRAGONA)	0069	
A disposición de sus titulares.	X	0073	
Arrendamiento.	X	0075	
Valor catastral del inmueble	79.800,00	0083	

SIN VALIDAR

2

Imagen 2

Agencia Tributaria		Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	
Teléfono: 901 33 55 33 www.agenciatributaria.es		2020	
Valor catastral revisado (Sí/No)	SI		0084
Nº de días a disposición del contribuyente.	213		0085
Renta inmobiliaria imputada.	510,85		0089
Nº de días que el inmueble ha estado arrendado	153		0101
Ingresos íntegros computables de capital inmobiliario.	6.500,00		0102
Intereses y demás gastos de financiación en 2020.	355,33		0105
Intereses y gastos de reparación y conservación 2020 que se aplican en este ejercicio.	355,33		0107
Gastos de comunidad	375,00		0109
Primas de contratos de seguro	135,86		0114
Tributos, recargos y tasas	179,75		0115
Tipo de adquisición: Onerosa	X		0118
Fecha de adquisición del inmueble (día/mes/año)	15/03/2008		0120
Nº de días que el inmueble ha estado arrendado.	153		0122
Valor catastral	79.800,00		0123
Valor catastral de la construcción	58.500,00		0124
%(Valor catastral construcción/Valor catastral)	73,31		0125
Importe de adquisición	84.000,00		0126
Gastos y tributos inherentes a la adquisición	8.400,00		0127
Base de amortización	67.738,44		0130
Amortización del inmueble	849,51		0131
Rendimiento neto.	4.604,55		0149
Rendimiento neto reducido.	4.604,55		0154
Inmueble 7			
Contribuyente titular.	DECLARANTE		0062
Porcentaje de propiedad.	50,00		0063
Situación.	4		0065
Urbana.	X		0067
Dirección del inmueble	AVDA. LA ALMOZARA, 20 4B ZARAGOZA		0069
Vivienda en la que, en los casos de separación o divorcio, residen hijos y/o el excónyuge.	X		0071
NIF/NIE del excónyuge	29106969D		0077
Nº de días que la vivienda ha tenido este uso	366		0079
Inmueble 8			
Contribuyente titular.	DECLARANTE		0062
Porcentaje de propiedad.	100,00		0063
Situación.	4		0065
Urbana.	X		0067
Dirección del inmueble	C/ ANENTO, 22 ZARAGOZA		0069
Inmueble afecto a AAEE.	X		0072
Nº de días que el inmueble ha estado afecto a AAEE	366		0080
Contribuyente que realiza la actividad	DECLARANTE		0081
Inmueble 9			
Contribuyente titular.	DECLARANTE		0062
Porcentaje de propiedad.	100,00		0063
Situación.	4		0065
Urbana.	X		0067
Dirección del inmueble	POLIGONO IND. LA CORONA, NAVE III FUENTES DE EBRO (ZARAGOZA)		0069
Arrendamiento.	X		0075
Nº de días que el inmueble ha estado arrendado	366		0101
Ingresos íntegros computables de capital inmobiliario.	11.400,00		0102
Intereses y demás gastos de financiación en 2020.	1.200,00		0105
Intereses y gastos de reparación y conservación 2020 que se aplican en este ejercicio.	1.200,00		0107
Primas de contratos de seguro	350,00		0114
Tributos, recargos y tasas	630,00		0115
Tipo de adquisición: Onerosa	X		0118
Fecha de adquisición del inmueble (día/mes/año)	01/01/2006		0120
Nº de días que el inmueble ha estado arrendado.	366		0122
Valor catastral	114.000,00		0123

Imagen 3

Agencia Tributaria		Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas 2020	
Teléfono: 901 33 55 33 www.agenciatributaria.es			
Valor catastral de la construcción	92.000,00	0124	
%(Valor catastral construcción/Valor catastral)	80,70	0125	
Importe de adquisición	135.000,00	0126	
Gastos y tributos inherentes a la adquisición	13.500,00	0127	
Base de amortización	119.839,50	0130	
Amortización del inmueble	3.595,19	0131	
Rendimiento neto.	5.624,81	0149	
Retenciones e ingresos a cuenta.	2.166,00	0153	
Rendimiento neto reducido.	5.624,81	0154	
Rentas totales derivadas de bienes inmuebles no afectos a actividades económicas			
Suma de imputaciones de rentas inmobiliarias	928,85	0155	
Suma de rendimientos netos reducidos del capital inmobiliario	10.229,36	0156	
Base imponible general y base imponible del ahorro			
BASE IMPONIBLE GENERAL			
Saldo neto de rendimientos a integrar en la base imponible general y de las imputaciones de renta	11.158,21	0432	
Base imponible general [(420)-(431)+(432)-(433)-(434)]	11.158,21	0435	
BASE IMPONIBLE DEL AHORRO			
Base imponible del ahorro	0,00	0460	

7. CONCLUSIÓN

Tras la realización de este TFM teórico-práctico, en el que se ha analizado el tratamiento de la imputación de rentas inmobiliarias y los rendimientos de capital inmobiliario en el IRPF y que se incluyen en la base imponible general, cabe destacar las siguientes conclusiones:

En primer lugar, destacar la gran relevancia que tiene un Gestor Administrativo en el IRPF, al informar, aconsejar, asesorar y representar a personas físicas o jurídicas, bien para confeccionar las declaraciones de la renta, realizar sus respectivas comprobaciones a partir de los datos que constan en el borrador o, en caso de no haberlo, asesorar e intentar ayudar a conseguir la documentación que se debe aportar, así como la de asesorar en las posibles deducciones. Por lo tanto, el Gestor Administrativo debe tener una formación continuada, que le facilite adquirir un conocimiento actualizado para ofrecer un asesoramiento de calidad al cliente, para las posibles modificaciones que se deban realizar o aplicar en cada caso en materia fiscal.

Como se ha podido observar en la primera parte de este TFM, la normativa del IRPF desde su introducción en el año 1978 y hasta la actualidad, ha sufrido algunas modificaciones, siendo tema a debate durante los últimos años, la supuesta obtención de rentas por la mera titularidad de un bien inmueble, ya que pretende gravar las rentas que supuestamente se derivan de la tenencia o posesión de determinados inmuebles no generadores de rendimientos de capital ni afectos al desarrollo de actividades económicas, continuando con una situación injusta al no gravarse una capacidad económica real, asegurándose la Administración unos ingresos mínimos procedentes de los bienes inmuebles de los contribuyentes infrutilizados como imputación de rentas de capital inmobiliario. Pero hoy en día, existen mecanismos de control eficaces para poder controlar el gran número de arrendamientos que existen sin declarar, no siendo necesario esa imputación de renta inmobiliaria que regula el artículo 85 de la LIRPF. En las Comunidades Autónomas de régimen foral, no contemplan entre sus normativas la imputación de rentas inmobiliarias, existiendo un agravio comparativo respecto a los demás contribuyentes que pertenecen al régimen común, por lo que la Administración, debería modificar o replantearse el mecanismo sobre la imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF.

Por lo que respecta al apartado sobre rendimientos de capital inmobiliario, se ha explicado los incentivos y los gastos fiscalmente deducibles existentes para favorecer el alquiler de viviendas, reduciendo el rendimiento íntegro de forma importante. En este aspecto, los incentivos para favorecer el alquiler de viviendas, deberían ser replanteados o modificados en el tramo estatal para también favorecer al arrendatario y no solo al arrendador, ya que con la reforma fiscal que entró en vigor en 2015, el arrendatario-contribuyente tan solo opta a las deducciones de la Comunidad Autónoma que reside, dándose el caso de discriminación de trato fiscal que se produce según la Comunidad de residencia. Así, podría considerarse la deducción del arrendatario, como un mecanismo para detectar las posibles rentas no declaradas, que según el Sindicato de Técnicos de Hacienda (Gestha) ascienden a cuatro de cada diez inmuebles.

Otro aspecto relevante que se ha advertido mientras se realizaba el TFM, es la problemática que existe en los rendimientos de capital inmobiliario a la hora de valorar cuándo nos encontramos ante un gasto de conservación o reparación y cuándo ante una

inversión o mejora del inmueble, ya que existen pronunciamientos judiciales contrarios a la interpretación de la normativa del IRPF, por lo que debería unificarse criterios para no dar lugar a varias interpretaciones.

A modo de conclusión, se podría indicar que la LIRPF y el RIRPF se encuentran en un momento en el que necesitan ser reformadas, por los siguientes motivos:

-Por no existir en España una uniformidad fiscal por las desigualdades entre Comunidades Autónomas de régimen foral y las de régimen común, existiendo también desigualdad entre las de régimen común, por la Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas.

-Para unificar criterios, ante los pronunciamientos judiciales contrarios a la interpretación de la normativa de la Ley y Reglamento del IRPF.

Constitución Española Artículo 31.1: «**todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio**»

8. BIBLIOGRAFÍA Y NORMATIVA

Libros

- BUENO MALUENA et al. (2020), *Lecciones de Derecho financiero y Tributario II*. Zaragoza, Prensas de la Universidad de Zaragoza.
- CAZORLA PRIETO, LM y PEÑA ALONSO JL (1999), *La Base Imponible (II) Rendimientos de Capital*, Aranzadi, Pamplona, página 117.
- COLOMER FERRÁNDIZ, C (1999). *Valoración Fiscal de Inmuebles-Relación entre los impuestos*. Fundación Universitaria San Pablo CEU.

- DOMINGUEZ RODICIO et al. (2019), *50 años de evolución impositiva- Avanzando juntos, superando barreras*, Villena Artes Gráficas.
- MANUAL RENTA PRÁCTICO (2019), *Catálogo general de publicaciones Oficiales*.
- RUIZ DE VELASCO PUNIN, Carlota (2017), *La imputación de rentas mobiliarias en el IRPF*. Pamplona (Navarra). Aranzadi.
- RUIZ GARIJO, MERCEDES (2003), *Rendimientos del Capital Inmobiliario en el nuevo IRPF*. Madrid, Monografías Edersa.

Publicaciones periódicas

- GARCÍA CARRETERO, B (2012), “*Crónica tributaria* nº 145 (pág. 207-214)”, Instituto de Estudios Fiscales Inconstitucional.

Legislación

- Constitución Española, publicada en el BOE núm. 311 de 28 de diciembre de 1978.
- Ley 44/1978 de 8 de septiembre de 1978 del IRPF, publicada en el BOE núm. 217 de 11 de septiembre de 1978.
- La Ley 48/1985 de 27 de diciembre de 1985 de la Reforma Parcial del IRPF, publicada en el BOE núm.312 de 30 de diciembre de 1985.
- Ley 18/1991 de 6 de junio de 1991 del IRPF, publicada en el BOE núm. 136 de 7 de junio de 1991, pág. 18665 a 18691.
- Ley 40/1998 de 9 de diciembre de 1998 del IRPF y otras normas tributarias, publicada en el BOE núm. 295 de 10 de diciembre de 1998, pág. 40730 a 40771.
- Ley 35/2006 de 28 de noviembre de 2006 del IRPF, publicada en el BOE núm. 285 de 29 de noviembre de 2006.
- Real Decreto Ley 12/1995 de 28 de diciembre de 1995 sobre medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera, publicado en el BOE núm. 312 de 30 de diciembre de 1995, pág. 37519 a 37545.
- Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo de 2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, publicado en el BOE núm. 58 de 8 de marzo de 2004.

- Real Decreto Legislativo 3/2004 de 5 de marzo de 2004 por el que se aprueba el texto refundido de la ley IRPF, publicado en el BOE núm. 60 de 10 de marzo de 2004, pág. 10670 a 10721.
- Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID19, BOE núm. 91 de 1 de abril de 2020, páginas 27885 a 27972.
- Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio de 1993 del Órgano de Ministerio de Economía y Hacienda, publicado en el BOE núm. 174 de 22 de julio 1993.
- Decreto 439/2007 de 30 de marzo de 2007 por el que se aprueba el reglamento del IRPF, publicado en el BOE núm. 78 de 31 de marzo de 2007.
- Orden 27 de marzo de 1998 por la que se aprueba la Tabla de Amortización Simplificada que deberán aplicar los sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que ejerzan actividades empresariales o profesionales y determinen su rendimiento neto por la modalidad simplificada del régimen de estimación directa, BOE núm. 75 de 28 de marzo de 1998 pág. 10544.

Jurisprudencia y consultas vinculantes

- Sentencia Tribunal Constitucional, (Pleno) 295/2006 de 11 de octubre BOE núm. 274 de 16 de noviembre, pág. 92 a 102.
- Sentencia núm. 270/2021 del Tribunal Supremo de fecha 25 de febrero de 2021, www.poderjudicial.es
- Sentencia núm. 1903/2013 de 8 de noviembre de 2013 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, www.fiscal-impuestos.com
- STSJ de Baleares de 30 de abril de 2004, www.fiscal-impuestos.com
- STSJ de Galicia de 28 de octubre de 2003, 14 y 17 de noviembre de 2003, www.fiscal-impuestos.com
- Resolución TEAC 6326/2016 de 02 de marzo de 2016.
<https://serviciostelematicosext.hacienda.gob.es/TEAC/DYCTEA/>.
- Resolución TEAC de 8 de marzo de 2018
<https://serviciostelematicosext.hacienda.gob.es/TEAC/DYCTEA/>.

Resoluciones de la Dirección General de Tributos

- Resolución V1456-11 de 7 de junio de 2011 DGT.
- Resolución V0964-15 de 26 de marzo de 2015de la DGT.
- Resolución V3660-16 de 05 de septiembre de 2016 de la DGT.
- Resolución V2111-17 de 10 de agosto de 2017 de la DGT.
- Resolución V1385-18 de 28 de mayo de 2018 de la DGT.
- Resolución V1638-18 de 12 junio de 2018 de la DGT.
- Resolución V0537-19 de 13 de marzo de 2019 de la DGT.
- Resolución V2419-19 de 13 de septiembre de 2019 de la DGT.
- Resolución V2481-19 de 17 de septiembre de 2019 de la DGT.
- Resolución V1054-20 de 24 de abril de 2020 de la DGT.
- Resolución V0985-20 de 21 de abril de 2020 de la DGT.
- Resolución V1368-20 de 12 de mayo de 2020 de la DGT.
- Resolución V1375-20 de 12 de mayo de 2020 de la DGT.
- Resolución V2739-20 de 07 de septiembre de 2020 de la DGT.

Recursos de internet

- Agencia Tributaria: [http:// www.aeat.es](http://www.aeat.es)
- Legislación: <http://noticias.juridicas.com>
<http://www.poderjudicial.es>
<http://www.catastro.minhap.gob.es>
http://www.catastro.meh.es/esp/usos_utilidades.asp
<http://libros-revistas-derecho.vlex.es>
<https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas>
www.fiscal-impuestos.com
<https://serviciostelematicosext.hacienda.gob.es/TEAC/>
- BOE: <https://publicacionesoficiales.boe.es>

Ilustraciones

Ilustración I: Modelo 100 IRPF. Bienes inmuebles no afectos a actividades económicas que generan imputación de renta.

Ilustración II: Modelo 100 IRPF. Rendimientos de capital inmobiliario.

Ilustración III: Modelo 100 IRPF. Relación de Bienes Inmuebles.

Ilustración IV: Modelo 100 IRPF. Cálculo de imputación de rentas inmobiliarias y rendimientos de capital inmobiliario.