

Fiscalidad de la vivienda en alquiler para el propietario

1. Definición de rendimientos del capital inmobiliario.
2. Gastos deducibles.
3. Reducciones al rendimiento neto.
4. Arrendamiento de la vivienda habitual.

Definición de rendimientos del capital inmobiliario

Los ingresos derivados del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre estos inmuebles, tienen la consideración de **rendimientos del capital inmobiliario**. Tienen dicha consideración:

1. Los rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles, salvo que el arrendamiento se realice como actividad económica.
2. Las cantidades percibidas por el propietario de la vivienda cuando ésta se encuentra en régimen de subarriendo. Las cantidades percibidas por el subarrendador se consideran rendimientos de capital mobiliario.
3. Las cantidades percibidas por el resto de bienes cedidos (muebles y enseres, principalmente) con la vivienda alquilada.

El **rendimiento neto del arrendamiento** se constituye como la diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos deducibles, que se computan excluyendo el IVA o el Impuesto General Indirecto Canario. Este importe nunca puede ser negativo, de manera que los gastos a deducir nunca podrán sobrepasar a los ingresos íntegros.

Gastos deducibles

Se consideran, por tanto, gastos deducibles los siguientes:

1. Intereses y demás gastos de financiación de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del inmueble arrendado.
2. Intereses y demás gastos de financiación de los enseres cedidos con la vivienda arrendada siempre que pertenezcan al propietario o al titular del derecho real.
3. Tributos, recargos no estatales, tasas y recargos estatales siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos y no tengan carácter sancionador (el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), las tasas por limpieza, recogida de basuras y alumbrado entre otros).
4. Los gastos ocasionados por la formalización del arrendamiento, cesión o constitución de derechos.
5. Los gastos derivados de la defensa de carácter jurídico relativos a los bienes, derechos o rendimientos.
6. Los gastos de conservación y reparación de la vivienda arrendada.
7. Los gastos derivados de servicios y suministros.
8. La amortización del inmueble y, en su caso, la de los bienes cedidos con el mismo.
9. Las primas de contratos de seguro que tengan por objeto los bienes o derechos productores de los

rendimientos.

10. Los gastos de administración, vigilancia, portería, cuidado de jardines y otros servicios personales devengados por terceros.
11. Los saldos de dudoso cobro que estén debidamente justificados.
12. En los contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que no disfruten del derecho a la revisión de la renta del contrato, se incluirá adicionalmente como gasto deducible la cantidad que corresponde a la amortización del inmueble.

No son gastos deducibles:

1. Los pagos efectuados por razón de siniestros ocurridos en los bienes inmuebles que den lugar a disminuciones de valor del inmueble.
2. El importe de las mejoras efectuadas en los bienes inmuebles, sin perjuicio de la recuperación de su coste por vía de las amortizaciones.

Reducciones al rendimiento neto

Existen **reducciones al rendimiento neto** del arrendamiento:

1. En los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, al rendimiento neto se le podrá aplicar una reducción del 50%.
2. Los rendimientos con período de generación superior a dos años u obtenidos de forma notoriamente irregular pueden beneficiarse de una reducción del 40%. Una vez aplicada la reducción anterior, cuando corresponda, se podrá aplicar esta reducción al rendimiento neto resultante.

Una vez aplicadas las reducciones al rendimiento neto se obtiene el **rendimiento neto reducido**, el cual nunca podrá ser negativo.

Arrendamiento de la vivienda habitual

Si el propietario opta por arrendar la vivienda habitual en vez de utilizarla él mismo, no podrá beneficiarse de la deducción correspondiente a la vivienda habitual por la inversión realizada durante el periodo que esté alquilada, ya que en ese caso, la vivienda pierde el carácter de habitual.

Asimismo, si la vivienda no se ha habitado al menos durante 3 años y se alquila antes de este plazo el propietario perderá el derecho a las deducciones practicadas hasta ese momento.

Más información en la página de la [Agencia Tributaria](#)