



III. Rendimientos del capital inmobiliario

Regulados en los artículos 22 a 24 de la LIRPF.

Únicamente obtendrán este tipo de rendimientos los propietarios o los titulares de un derecho de uso y disfrute (usufructo, uso y habitación, etc.) por: el arrendamiento de inmuebles rústicos y urbanos y la constitución o cesión (cuando el titular lo sea ya de un derecho de uso) de derechos o facultades de uso o disfrute sobre inmuebles rústicos y urbanos.

El cálculo del rendimiento gravable se realiza según el siguiente esquema:

- (+) Rendimiento íntegro
- (-) (Gastos deducibles)
- (-) (Reducciones)
- (=) Rendimiento neto reducido

3.1. Cómputo de los rendimientos íntegros

a) Se incluyen como ingresos íntegros:

El importe que por todos los conceptos deba satisfacer del arrendatario o subarrendatario, adquirente o cesionario en los supuestos de constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute, sobre inmuebles rústicos y urbanos.

b) Se excluye de entre los ingresos íntegros el importe del IVA o IGIC repercutido al arrendatario.

3.2. Gastos deducibles

Los gastos necesarios para la obtención de los ingresos, siempre que estén debidamente justificados, entre otros:

1. Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien. El importe total a deducir por estos gastos no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes.
2. Los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales que no tengan carácter sancionador.
3. Las cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta o como consecuencia de servicios personales, tales como los de administración, vigilancia, portería o similares.
4. Los ocasionados por la formalización del arrendamiento.
5. Los saldos de dudoso cobro.
6. El importe de las primas de contratos de seguro sobre los bienes o derechos productores de los rendimientos.
7. Las cantidades destinadas a servicios o suministros.
8. Las cantidades destinadas a la amortización de los bienes y derechos, siempre que respondan a su depreciación efectiva. Se considerará que las amortizaciones cumplen el requisito de efectividad:
 - Inmuebles. Cuando anualmente no exceda de aplicar el 3 por 100 sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, excluido, en todo caso, el valor del suelo.
 - Muebles. Cuando anualmente no exceda del resultado de aplicar a su valor de adquisición los coeficientes de amortización determinados de acuerdo con la tabla de amortizaciones aplicable al régimen de estimación directa simplificada (entre el 5 % y el 10 % anual).

EJEMPLO

El señor López es titular de un local que tiene alquilado por un importe de 9.000 euros anuales. Los gastos justificados son: cuota del impuesto sobre bienes inmuebles, 360 euros; reparaciones de la fontanería, 15.000 euros; comunidad de propietarios, 600 euros. El inmueble se adquirió por 200.000 euros y su valor catastral es de 85.000 euros, correspondiendo el 20 por 100 al suelo.

SOLUCIÓN

Rendimientos íntegros	9.000
(Gastos deducibles)	(14.760)
Impuesto sobre bienes inmuebles	360
Reparaciones ¹	9.000

Comunidad	600
Amortización (3 % x 80 % x 200.000)	4.800
Rendimiento neto	- 5.760

¹ El gasto por reparaciones no podrá exceder del importe del rendimiento íntegro; los 6.000 euros no deducidos (15.000 - 9.000) se podrán deducir en los cuatro años siguientes.

3.3. Reducciones

En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto se reducirá en un 60 por 100. Tratándose de rendimientos netos positivos, la reducción solo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente. Dicha reducción será del 100 por 100, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el periodo impositivo superiores al indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM, 7.455,14 para 2012). Por otra parte, se reducirá en un 40 por 100 el rendimiento neto que corresponda a los rendimientos netos con un periodo de generación superior a dos años y a los que se califican reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo (por ejemplo, las indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble).

EJEMPLO

El señor García es propietario de un piso que tiene alquilado desde hace tres años, por una renta anual de 3.600 euros, al señor Martínez, de 40 años de edad. Los gastos de comunidad han ascendido a 360 euros y el valor del piso es de 40.000 euros, correspondiendo 12.000 euros al valor del suelo.

SOLUCIÓN

Rendimientos íntegros (3.600)	3.600
Gastos deducibles	(1.200)
Comunidad	360
Amortización [(40.000 - 12.000) x 3 %]	840
Rendimiento neto	2.400
Reducción 60 %	(1.440)
Rendimiento neto	960

Si te ha gustado esta publicación, por favor compártelo con tus amigos y seguidores dándole al botón de Facebook, Twitter o Google +. Gracias!

