



## 7. Regímenes especiales

Dentro de los regímenes especiales previstos en la LIRPF, desarrollaremos las imputaciones de rentas inmobiliarias y la atribución de rentas.

### 7.1. IMPUTACIONES DE RENTAS INMOBILIARIAS (ART. 85 DE LA LIRPF)

- Son inmuebles por los que se imputará renta:
  - Los inmuebles urbanos.
  - Los inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
- Son inmuebles excluidos de imputación:
  - Los afectos a actividades económicas.
  - Los generadores de rendimientos del capital inmobiliario (arrendados).
  - La vivienda habitual.
  - El suelo no edificado.
  - Los inmuebles rústicos, salvo aquellos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
- Tendrá la consideración de renta imputada:
  - El 2 % del valor catastral del inmueble, con carácter general.
  - El 1,10 % del valor catastral del inmueble cuando hubiera sido revisado o modificado.

En todo caso, la imputación de renta se determinará proporcionalmente al número de días que corresponda en cada periodo impositivo.

- Destacamos como reglas especiales de imputación:
  - Para aquellos casos en que a la fecha de devengo del impuesto los inmuebles carecieran de valor catastral o este no hubiera sido notificado al titular, se tomará como valor de los mismos el 50 % del valor por el que deban computarse a efectos del IP (por el mayor valor de los tres siguientes: el valor catastral, el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición). El porcentaje a aplicar sobre dicha base será del 1,10 %.
  - En los inmuebles en construcción, o en aquellos que por razones urbanísticas no son susceptibles de uso, no se imputará renta alguna.

#### **EJEMPLO 33**

El 1 de febrero de 2013, un contribuyente adquiere una segunda vivienda en los Pirineos aragoneses por un importe de 120.000 euros, satisfaciendo el ITP por 7.200 euros, sin que se haya girado hasta la fecha liquidación provisional alguna. A 31 de diciembre de 2013 no sabe el valor catastral del inmueble por no haber sido aún determinado, por lo que deberá imputar una renta en su base imponible de 603,94 euros  $[(50/100 \times 120.000) \times 1,10\%] \times 334/365$  días.

Hay que tener en cuenta que en virtud del artículo 24 de la LIRPF, cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo sea el cónyuge o un pariente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente, el rendimiento neto total del capital inmobiliario no podrá ser inferior al que resulte de las reglas anteriores.

#### **EJEMPLO 34**

Si un contribuyente tiene arrendado un piso a un sobrino suyo por 100 euros anuales con unos gastos justificados de 3.400 euros, obtendría un rendimiento neto reducido de -1.320 (100 - 3.400 = -3.300, reducidos en un 60 % de su importe).

Si el valor catastral revisado del piso asciende a 250.000 euros, la imputación de renta inmobiliaria es de 2.750.

El contribuyente deberá declarar el rendimiento mínimo de 2.750 euros.

### 7.2. ATRIBUCIÓN DE RENTAS (ARTS. 86 A 90 DE LA LIRPF)

Tienen la consideración de entidades en régimen de atribución de rentas las sociedades civiles, tengan o no personalidad jurídica,

herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que carecen de personalidad jurídica y, en particular, las entidades constituidas en el extranjero cuya naturaleza jurídica sea idéntica o análoga a la de las entidades en atribución de rentas constituidas de acuerdo con las leyes españolas.

La idea general que preside la regulación de este régimen es la de que las rentas obtenidas por las entidades en régimen de atribución de rentas no se imputan a estas, sino que se atribuyen al socio, heredero, comunero o partícipe.

Las rentas de las entidades en régimen de atribución de rentas atribuidas a los socios, herederos, comuneros o partícipes tendrán la naturaleza derivada de la actividad o fuente de donde procedan para cada uno de ellos.

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

