
ESTUDIOS

Juan Ramón Medina Cepero

Salvador Miranda Calderín

Dámaso Rafael Roldán Pérez



EL TRATAMIENTO FISCAL DE LAS RENTAS INMOBILIARIAS EN EL NUEVO I.R.P.F.

Juan Ramón Medina Cepero

*Profesor de Derecho Financiero y Tributario
Universidad Internacional de Cataluña*

SUMARIO

- 1. INTRODUCCION: ESQUEMA GENERAL**
- 2. CÓMPUTO DE LOS INGRESOS ÍNTEGROS**
- 3. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DEDUCIBLES**
- 4. LAS REDUCCIONES DEL RENDIMIENTO NETO PREVIO**
- 5. EL RENDIMIENTO MÍNIMO EN EL SUPUESTO DE PARENTESCO**

1. INTRODUCCION: ESQUEMA GENERAL

Como es bien sabido, la nueva Ley 40/1998, reguladora de la Renta de las Personas Físicas, ha introducido en materia inmobiliaria sustanciosas modificaciones. En estas páginas nos proponemos exponer, de forma sucinta y acompañando nuestra explicación de numerosas consultas fiscales ilustrativas, la nueva forma de calcular el rendimiento neto del capital inmobiliario a partir del 1 de enero de 1999, fecha de entrada en vigor de dicha Ley. A nadie se le oculta el interés y la actualidad que presenta la tributación de los rendimientos inmobiliarios.

Según la nueva regulación legal, la determinación del rendimiento neto será el resultado de practicar sobre los rendimientos íntegros, las deducciones y reducciones previstas en el texto legal.

De forma gráfica, la forma de calcular el rendimiento neto sería:

RENDIMIENTOS ÍNTEGROS
 (-) GASTOS DEDUCIBLES
 RENDIMIENTO NETO PREVIO
 (-) REDUCCIONES
 RENDIMIENTO NETO CAPITAL INMOBILIARIO

2. CÓMPUTO DE LOS INGRESOS ÍNTEGROS

En primer lugar, la Ley del IRPF aborda en su artículo 20.1 la forma en que deben computarse los ingresos íntegros, estableciendo que *se computarán como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos se recibe del adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.*

Por tanto, van a recibir la consideración de ingresos íntegros:

a) *La cuantía que por todos los conceptos se perciba del arrendatario o subarrendatario.*

Los ingresos, ya sean éstos dinerarios o en especie, deben provenir del propio contrato de arrendamiento o subarrendamiento. Es lo mismo que el contrato de arrendamiento o subarrendamiento se constituya sobre inmuebles urbanos o sobre inmuebles rústicos o que el arrendador o subarrendador sea propietario o simplemente usufructuario.

Consulta fiscal 1

Dña. Judit Andic es propietaria de una finca rústica, dedicada al cultivo de naranjas, que se encuentra cedida en arrendamiento por un canon anual de 500.000 pesetas, estando obligado el arrendatario, además, a ceder a la propiedad un 600 kilos de naranjas al año. En el ejercicio el precio normal de mercado la naranja ha sido de 400 pesetas/ kilo. ¿Qué cantidad deberá computar Dña. Judit como rendimiento íntegro de capital mobiliario?

Solución

Dña. Judit deberá computar como rendimiento íntegro de capital inmobiliario la cantidad de 740.000 pesetas [500.000 ptas. como retribución dineraria y 240.000 ptas. como retribución en especie (600 kilos x 400 ptas.).].

b) La cuantía que por todos los conceptos se perciba del adquirente o cesionario en los supuestos de constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre inmuebles rústicos y urbanos.

Encontramos aquí una de las modificaciones de la Ley 40/1998, ya que en la regulación anterior tributaba como incremento o disminución patrimonial.

Consulta fiscal 2

D. Alejandro Lacida es propietario de una vivienda y de un solar. Sobre la vivienda constituye un derecho de usufructo vitalicio a favor de D. Álvaro Garriga por un importe de 7.000.000 de pesetas y en relación al solar cede el derecho de superficie por un período de 6 años a TELEFÓNICA por un precio de 3.000.000 de pesetas. ¿Qué cantidad deberá computar D. Alejandro como rendimiento íntegro de capital mobiliario?

Solución

D. Alejandro ha de computar como rendimiento íntegro de capital inmobiliario 10.000.000 de pesetas (7.000.000 + 3.000.000).

c) Los rendimientos que pudieran corresponder a bienes cedidos con el inmuebles.

Habitualmente se estará refiriendo la Ley al arrendamiento de viviendas amuebladas.

d) Las cuantías percibidas por el propietario o titular del derecho real, como consecuencia del subarriendo o traspaso.

e) Los ingresos procedentes de cobros de saldos dudosos, deducidos como gastos en ejercicio precedentes, que ahora se recuperen (artículo 12 del Reglamento del IRPF).

f) Las cuantías percibidas del arrendatario a través de una indemnización por daños o desperfectos en el inmueble o a causa de la cancelación anticipada del contrato de alquiler.

g) Las cuantías percibidas por inversiones y mejoras realizadas por el arrendatario, que al finalizar el contrato benefician al arrendador.

No debe computarse como ingreso íntegro el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido. El IVA es un impuesto indirecto en el que el arrendador o subarrendador es un mero mediador (recaudador) entre el arrendatario o subarrendatario y la Administración. En consecuencia, es objeto de liquidación independiente por parte del arrendador o subarrendador. El impuesto sobre el Valor Añadido se repercutirá al arrendatario o subarrendamiento al tipo del 16 por 100. Este tipo impositivo es común a todos los inmuebles, a excepción de los que vayan a ser utilizados como vivienda por sus arrendatarios o subarrendatarios.

Consulta fiscal 3

Dña. Sofía Petit tiene arrendado un local de negocio por el que percibe un alquiler anual de 3.000.000 de pesetas más el importe de los recibos de la comunidad de pro-

pietarios que se elevan a 150.000 pesetas para todo el año. Además, ha recibido en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido 310.000 pesetas. ¿Cómo debería determinar Dña. Sofía el rendimiento íntegro del capital inmobiliario?

Solución

El rendimiento íntegro será 3.150.000 pesetas, resultado de sumar el alquiler anual y los recibos de la comunidad de propietarios (3.000.000 + 150.000). Se excluye, por tanto, lo percibido en concepto del Impuesto sobre el Valor Añadido (310.000 pesetas).

Puede ser que un inmueble sea objeto de utilizaciones diversas simultánea o sucesivamente. En este caso habrá que aplicar las reglas del impuesto que correspondan a cada una de esas utilizaciones de manera diversa.

Consulta fiscal 4

Dña. Cristina Imaz es propietaria de una casa de dos plantas que cuenta además con una plaza de garaje. Dña. Cristina tiene alquilada la segunda planta de la casa como vivienda. En la primera planta tiene instalado su despacho profesional como abogada y recibe a clientes cada tarde desde las cuatro a las ocho. Por su parte, la plaza de garaje la utiliza ella para aparcar cada tarde su vehículo. ¿Cómo debería determinar Dña. Cristina el rendimiento íntegro del capital inmobiliario?

Solución

Los alquileres constituirán rendimiento de capital inmobiliario, ya que se trata de un como inmueble arrendado (artículo 20 de la LIRPF).. Pero la utilización de la plaza de garaje para usos particulares constituye un aprovechamiento reservado que generará una imputación de renta, como inmueble urbano no arrendado (artículo 71 de la LIRPF).

Asimismo, tanto el garaje como la habitación de la planta baja se encuentran afectos al ejercicio de una actividad profesional y generarán, en la parte proporcional que corresponda, rendimientos de actividad económica de carácter profesional.

También puede ser que existan derechos reales de uso o disfrute sobre el inmueble. En este caso, el titular del derecho real (normalmente se trata de un usufructuario) es quien, en caso de estar arrendado, obtiene los rendimientos de capital inmobiliario o a quien se imputan las rentas inmobiliarias, en caso de que no lo esté.

Asimismo, si el titular del bien inmueble es una entidad del artículo 33 de la LGT, los partícipes tributarán por atribución de rentas (artículo 71 de la LIRPF).

Sobre los rendimientos de capital inmobiliario se aplicarán las reglas sobre operaciones vinculadas del artículo 42 de la LIRPF y las referentes a la presunción de rendimientos del artículo 6.3 de la LIRPF.

No cabe calificar como rendimientos de capital mobiliario, sino ganancias o pérdidas patrimoniales, las cantidades percibidas por el arrendatario en los supuestos de traspaso. Tampoco constituyen rendimientos de capital inmobiliario, sino rendimientos de capital mobiliario, las cantidades percibidas por el subarrendador, o derivadas del arrendamiento de negocios o minas. Asimismo tampoco cabe calificar como rendimientos inmobiliarios las cantidades percibidas por el titular en la transmisión o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

El tipo de retención aplicable a este tipo de rendimientos es del 18 por 100. No obstante, si se trata de rentas en especie procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos, la cuantía del ingreso a cuenta será el resultado de aplicar a su valor de mercado el porcentaje del 18 por 100 (artículo 99 del Reglamento del IRPF). Este ingreso a cuenta, según indica el artículo 44 de la LIRPF, se sumará al valor de mercado de la renta en especie, a efectos de computar el rendimiento íntegro, salvo que se repercuta al perceptor de la renta

Consulta fiscal 5

D. Marc Malagarriga es propietario de un local que arrienda a D. Gonzalo Oliveró. D. Gonzalo Oliveró lo traspasa a D. Borja Molina. ¿Qué consideración tendrán los rendimientos a percibir?

Solución

Todo lo que perciba D. Marc por alquileres o participación en el traspaso es rendimiento de capital inmobiliario. Lo que percibe D. Gonzalo en el traspaso es ganancia o pérdida patrimonial.

Consulta fiscal 6

Dña. Helena Membrillera es propietaria de un local que arrienda a Dña. Nuria Comuñas. A su vez Dña. Nuria Comuñas lo subarrienda a Dña. Ariadna Germa ¿Qué consideración tendrán los rendimientos a percibir?

Solución

Lo que perciba Dña. Helena será rendimiento de capital inmobiliario. Lo que perciba Dña. Nuria será rendimiento de capital mobiliario.

Así pues, la vivienda habitual no va a generar en la nueva LIRPF rendimientos íntegros de capital inmobiliario ni generará imputación de renta alguna (artículo 71 de la LIRPF). Tampoco generará rendimiento de capital inmobiliario el inmueble no se haya alquilado. Sin embargo, en este segundo caso sí deberá aplicarse el nuevo régimen de imputación de renta, más gravoso que el establecido por la antigua Ley 18/1991 para estos ingresos, ya que no podrá haber minoración alguno de los ingresos íntegros supuestos (2% del valor catastral en caso de que éste no haya sido revisado).

Consulta fiscal 7

D. Juan Regás es propietario de una casa en Granada, que constituye su vivienda habitual y de una casa en Sierra Nevada que alquila seis meses al año durante la temporada de skí. ¿Cómo debería determinar D. Juan el rendimiento íntegro del capital inmobiliario?

Solución

Por la vivienda habitual, D. Juan no deberá declarar rendimiento alguno, si bien podrá gozar de la deducción por inversión en vivienda habitual establecida en el artículo 55 de la LIRPF.

La cuantía del alquiler de los seis meses de su casa en Sierra Nevada constituirá rendimiento del capital inmobiliario (artículo 20 de la LIRPF).

Por los seis meses restantes habrá una imputación de renta (artículo 71 de la LIRPF), valorada en el 2% del valor catastral en caso de que éste no haya sido revisado).

3. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DEDUCIBLES

En referencia a los gastos deducibles de los rendimientos íntegros del capital inmobiliario, el artículo 35 a) de la LIRPF establece dos bloques, en referencia sólo a los inmuebles arrendados o subarrendados. Serán deducibles:

- Los *gastos necesarios* para la obtención de los ingresos, limitando los gastos financieros debidamente justificados.
- Las *amortizaciones*, es decir, la cuantía por el deterioro sufrido por el uso o el transcurso del tiempo de los inmuebles arrendados.

a) *Gastos necesarios*

Señala el artículo 21 de la LIRPF que *tendrán la consideración de gastos deducibles para la determinación del rendimiento neto, los necesarios para su obtención.*

Sin embargo, *la deducción de los intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de los bienes, derechos o facultades de uso o disfrute de los que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación no podrá exceder de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.*

Así pues, el artículo 12 del Reglamento del IRPF establece un elenco abierto de los gastos que se consideran fiscalmente deducibles. Entre ellos cabe destacar:

a.1) Los *intereses* de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de los bienes o derechos y demás gastos de financiación. Ahora bien, tales gastos financieros, que efectivamente deberán ser a cargo del propietario o titular del derecho real, no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.

Esta categoría amplia puede ser precisada así

- Son deducibles los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora, tanto de bienes inmuebles como de derechos reales sobre ellos. También lo serán los demás gastos financieros, comisiones, gastos de hipoteca, etc.
- No obstante, existe un límite: los rendimientos íntegros computados. Este límite se computa de manera separada para cada bien o derecho arrendado o subarrendado, y siempre en relación a los ingresos derivados de su cesión. Sin embargo, este límite de deducibilidad no es aplicable para gastos de conservación o reparación.
- Dado que este límite de deducibilidad lo constituyen los rendimientos íntegros se podrán computar intereses hasta anular los ingresos íntegros. Por tanto, si existen otros gastos fiscalmente deducibles podrá obtenerse un rendimiento neto negativo compensable con otros rendimiento netos positivos obtenidos por el sujeto pasivo.
- No resulta, sin embargo, acumulable ni trasladable a ejercicios futuros como un mayor valor de adquisición del inmueble o del derecho real a efectos de futuras alteraciones patrimoniales, el exceso de los intereses sobre el límite previsto (artículo 33 de la LIRPF).

Consulta fiscal 8

Dña. María Basté tiene dos inmuebles arrendados, uno en Barcelona y otro en Madrid, que presentan los siguientes ingresos computables y gastos deducibles. ¿Cómo debe determinarse el rendimiento neto del capital inmobiliario?

Solución

	<u>Inmueble Barcelona</u>	<u>Inmueble Madrid</u>
Ingresos íntegros	900.000	900.000
Gastos financieros	-	1.200.000
Otros gastos necesarios	200.000	200.000
Rendimiento neto real	700.000	- 500.000
Rendimiento neto fiscal	700.000	- 200.000

a.2) *Los tributos y recargos* no estatales (IBI), así como las tasas, recargos y contribuciones especiales estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los ingresos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos, y no tengan carácter sancionador. Deben, no obstante, hacerse los siguientes apuntes:

- No son gasto deducible los *tributos pagados por la adquisición* (ITP o IVA), así como los gastos de notaría y registro. Deberán ser contabilizados como mayor coste o valor de adquisición.

- Tampoco son gasto deducible, sino menor valor de transmisión los tributos pagados en la transmisión (generalmente el Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana),

- Sobre el Impuesto sobre el Valor Añadido cabe apuntar dos situaciones:

- si el arrendamiento está sujeto y no exento al Impuesto sobre el Valor Añadido (plazas de garaje, locales de negocio), los gastos deben computarse sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido.
- si el arrendamiento está sujeto y exento de Impuesto sobre el Valor Añadido (viviendas), los gastos deben computarse incluyendo el Impuesto sobre el Valor Añadido.

a.3) Las cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta o como consecuencia de *servicios personales* (administración, vigilancia, portería o análogos)

a.4) Los gastos ocasionados por la *formalización del contrato* de arriendo, subarriendo, cesión o constitución de derechos y los de defensa de carácter jurídico.

a.5) Los *saldos de dudoso cobro* siempre que esta circunstancia esté suficientemente justificada, es decir:

- si el deudor se encuentra en situación de suspensión de pagos, quiebra u otras análogas.
- si entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del período impositivo han transcurrido más de seis meses y no se ha producido una renovación de crédito.

Cuando un saldo dudoso fuese cobrado posteriormente a su deducción, se computará como ingreso en el ejercicio en que este cobro se produzca.

a.6) Los *gastos de reparación y conservación*. Entre ellos cabe señalar:

- Los necesarios para mantener el *uso normal* de los bienes materiales (pintado, revoco o arreglo de instalaciones).
- Los de *sustitución* necesaria de elementos (calefacción, ascensor, puertas de seguridad).

Aunque resulta claro que la deducción no debe alcanzar a las cantidades destinadas a la ampliación o mejora, resulta llamativa, la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1990, que entendió como gasto corriente las obras necesarias para transformar una vivienda en oficina, ya que no le pareció posible distinguir entre gastos de conservación y gastos de mejora.

a.7) El gasto por el pago de las *primas de los contratos de seguro*, bien sean de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales u otros de análoga naturaleza, sobre los bienes o derechos productores de los ingresos.

a.8) Las gastos por *servicios o suministros*, siempre que tales cantidades no recaigan sobre el arrendatario.

b) Amortización de inmuebles arrendados

La LIRPF, en la letra i) el artículo 21 de la LIRPF, y el RIRPF en la letra i) del artículo 12 admiten como gasto deducible el importe del deterioro sufrido por el uso o el transcurso del tiempo en los bienes de los que proceden los rendimientos, siempre y cuando se cumplan determinadas condiciones establecidas reglamentariamente.

En cuanto a los rendimientos derivados de la titularidad de un derecho o facultad de uso o disfrute, cabe señalar que será igualmente deducible en concepto de depreciación, con el límite de los rendimientos íntegros, la parte proporcional del valor de adquisición satisfecho, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

El artículo 13 del Reglamento del IRPF, dedicado a los gastos de amortización de los rendimientos del capital inmobiliario, establece como deducible la amortización cuando responde a una depreciación efectiva y señala, a renglón seguido, señala los supuestos siguientes en que concurre esta depreciación efectiva:

b.1) Si se trata de bienes inmuebles, es efectiva la amortización que no exceda del 2 por 100 anual de su valor de adquisición, excluido el valor del suelo.

Si no se conoce el valor del suelo, éste se calculará prorrateando el coste de adquisición satisfecho entre los valores catastrales del suelo y de la construcción de cada año.

Por tanto, se eleva dicho porcentaje, que en la Ley 18/1991 era tan sólo del 1,5 por 100, al 2. Además deberá aplicarse, en vez de sobre el valor a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, sobre el valor de adquisición.

Consulta fiscal 9

D. Liberto Pérez es propietario de un piso destinado a alquiler que produce una renta mensual de 50.000 ptas. El arrendatario ha dejado de pagar la renta mensual desde el mes de abril, por lo que se ha entablado el correspondiente juicio de desahucio. Los gastos derivados de la vivienda han sido los siguientes:

Comunidad.....	50.000 ptas.
Tributos locales.....	20.000 ptas.
Gastos de abogado.....	60.000 ptas.

El valor de adquisición del piso fue de 20.000.000 de pesetas, correspondientes al suelo 4.000.000 ptas.

Solución

Rendimientos íntegros (50.000 x 12).....	600.000
Gastos deducibles.....	450.000
Comunidad.....	50.000
Tributos.....	20.000
Abogado.....	60.000
Saldo dudoso cobro (1).....	-
Amortización (2).....	320.000
Rendimiento neto de capital inmobiliario.....	150.000

(1) No se cumplen las condiciones para ser deducible.

(2) $(20.000.000 - 4.000.000) \times 2\% = 320.000$

b.2) Si se trata de *bienes de naturaleza mobiliaria*, susceptibles de ser utilizados por un período superior al año y cedidos conjuntamente con el inmueble, es efectiva la amortización que no exceda, en cada año, de aplicar a su valor de adquisición los *coeficientes de amortización fijados en la tabla de amortización simplificada* aprobada por el Ministro de Economía y Hacienda y que para el año 1999 se contiene el artículo 28 del RIRPF.

b.3) Si se trata de rendimientos procedentes de la titularidad de derechos reales de uso o disfrute, es efectiva la amortización, con el límite de los rendimientos íntegros, que resulte de aplicar estos criterios:

- Si el derecho real de uso o disfrute tuviese un plazo determinado, el que resulte de dividir el coste de adquisición del derecho por el número de años de duración del mismo.
- Si el derecho real de uso o disfrute fuese vitalicio, la cantidad que resulte de aplicar al coste de adquisición el porcentaje anual del 2 por 100.

Consulta fiscal 10

Dña. Idoia Navaz adquirió por un importe de 40.000.000 de pesetas el derecho de usufructo vitalicia de una vivienda, que actualmente tiene arrendada por un importe de 800.000 pesetas anuales.

Solución

Rendimiento íntegro.....	800.000
Gastos (2% x 40.000.000 = 800.000)	<u>-800.000</u>
Límite: 400.000	
Rendimiento neto capital inmobiliario.....	0

b.4) A la hora de determinar la amortización aplicable han de tenerse en cuenta las siguientes *normas*:

- La suma de amortizaciones efectuadas no podrá superar el valor de adquisición del bien o derecho de que se trate.
- Las amortizaciones practicadas con posterioridad al plazo máximo de amortización no serán admitidas como gasto deducible
- Sólo serán admitidas como gasto deducible las amortizaciones computadas en el período impositivo correspondiente.

A modo de apunte, debe señalarse que en virtud de la disposición transitoria décima de la Ley del IRPF, en la determinación de los rendimientos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, que no disfruten del derecho a la revisión de la renta del contrato en virtud de la aplicación de la Regla Séptima del apartado 11 de la Disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, se incluirá adicionalmente, como gasto deducible, mientras subsista esta situación, y en concepto de compensación, la cantidad que corresponda a la amortización del inmueble.

4. LAS REDUCCIONES DEL RENDIMIENTO NETO PREVIO

Como novedad de la Ley 40/1998 respecto a la 18/1991, el artículo 21.2 establece que los rendimientos netos con un período de generación superior a dos años, así como los que se califiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, se reducirán en un 30 por 100.

De forma paralela, el artículo 14 de Reglamento del IRPF considera obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, exclusivamente los siguientes, cuando se imputen en un único período impositivo:

- Las amortizaciones practicadas con posterioridad al plazo máximo de amortización no serán admitidas como gasto deducible Importes obtenidos por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio.
- Las amortizaciones practicadas con posterioridad al plazo máximo de amortización no serán admitidas como gasto deducible Indemnizaciones percibidas del arrendamiento, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble.
- Las amortizaciones practicadas con posterioridad al plazo máximo de amortización no serán admitidas como gasto deducible Importe obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio.

Consulta fiscal 11

Dña. Mireia Pérez es propietaria de un piso que tiene alquilado por una renta anual de 600.000 pesetas, habiendo percibido del inquilino, al finalizar el contrato, una cantidad de 200.000 pesetas, por los desperfectos ocasionados durante su vigencia. Los gastos de comunidad han ascendido a 140.000 pesetas y el valor de adquisición del piso fue de 10.000.000 de pesetas, correspondiendo 2.000.000 al valor del suelo.

Solución

Rendimientos íntegros (600.000 +200.000).....	800.000
Gastos deducibles.....	-300.000
Comunidad.....	140.000
Amortización (1).....	160.000
Rendimiento neto previo.....	500.000
Reducción (30% x 200.000).....	<u>-60.000</u>
Rendimiento neto de capital inmobiliario.....	440.000

(1) $(10.000.000 - 2.000.000) \times 2\% = 160.000$

El artículo 21 de la LIRPF finaliza señalando que cuando los rendimientos de capital inmobiliario con un período de generación superior a dos años se cobren de forma fraccionada, sólo será aplicable la reducción del 30 por 100, en caso de que el cociente resultante de dividir el número de años correspondientes al período de generación, computados de fecha a fecha, entre el número de períodos impositivos de fraccionamiento, sea superior a dos.

Consulta fiscal 12

D. Álvaro Garriga cede a D. David Arola el derecho de usufructo vitalicio sobre una vivienda que había adquirido por herencia, por un período de 11 años, y por un precio de 5.000.000 de pesetas, que se percibirán en 5 anualidades. ¿Cómo debería calcularse el rendimiento neto de capital inmobiliario?

Solución

Rendimientos íntegros de cada anualidad (5.000.000/5)..	1.000.000
Gastos deducibles.....	-
Rendimiento neto previo.....	1.000.000
Reducción (30% x 1.000.000) (1).....	<u>300.000</u>
Rendimiento neto de capital inmobiliario.....	700.000

(1) Procede la reducción al ser superior a dos el resultado de dividir el período de generación (11) entre el período de fraccionamiento de la renta (5).

5. EL RENDIMIENTO MÍNIMO EN EL SUPUESTO DE PARENTESCO

Concluye la LIRPF la subsección primera, dedicada a los rendimientos del capital inmobiliario, con el artículo 22. Regula éste una cautela estableciendo una norma de valoración o determinación de los rendimientos de capital inmobiliario, 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, incluido los afines, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente. No estamos, pues, ante una presunción *iuris tantum* (admite prueba en contrario), sino *ex lege* (regla valoración imperativa, que no admite prueba en contrario).

El artículo 22 afirma que en el caso de que se produzca el parentesco señalado, el rendimiento neto total a computar no podrá ser inferior al que resulte de las reglas del artículo 71, que establecen un porcentaje a computar del 2 por 100 sobre el valor catastral o el 1,1 por 100, en caso de que los inmuebles hayan sido revisados en virtud de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

Consulta fiscal 13

Dña. Patricia Morgades, residente en Barcelona, tiene dos inmuebles arrendados, uno en Mataró y otro en Premiá, que presentan circunstancias que a continuación se indican en cuanto a ingresos computables y gastos que les resultan imputables individualmente. ¿Cómo debería determinarse el rendimiento neto del capital inmobiliario, si consideramos que los dos tienen en el año 2000 un valor catastral de 30.000.000 de pesetas, de los cuales el 20% corresponde al valor del suelo, y que el primero lo tiene arrendado a su hermano y el segundo a un amigo de la familia? Debe señalarse que el valor catastral no ha sido revisado ni modificado según lo dispuesto en los artículos 70 y 71 de la Ley 30/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

Solución

	<u>Inmueble Mataró</u>	<u>Inmueble Premiá</u>
Alquileres a precio de mercado	1.500.000	1.500.000
Gastos por intereses hipoteca	1.000.000	1.000.000
IBI y otros gastos	200.000	200.000
Amortización (valor suelo 5.000.000)	<u>480.000</u>	<u>480.000</u>
Rendimiento neto real	-180.000	-180.000
Rendimiento neto fiscal	600.000 (1)	-180.000

(1) De conformidad con el artículo 71 de la LIRPF sería el 2 por 100 del valor catastral. Es decir: 2% s/ 30.000.000 = 600.000 ptas.

