

LECCIÓN 2: EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

Supuestos prácticos elaborados por
Luis Malvárez Pascual

CASOS PRÁCTICOS RESUELTOS SOBRE RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

Gastos deducibles. Gastos de reparación y conservación.

Fabián tiene dos pisos en alquiler. Por uno de los inmuebles cobra 400 €/mes y ha satisfecho unos intereses de un préstamo hipotecario por importe de 3.400 €, así como unos gastos de 2.500 € por reparación (pintado de la fachada y patios interiores) y, finalmente, unos gastos de comunidad de 60 €/mes. Por el otro de los inmuebles cobra 600 €/mes y ha satisfecho unos intereses de préstamo de 4.000 € anuales, si bien los gastos de comunidad corren a cargo del inquilino.

Primer inmueble:

- Rendimientos íntegros: $400 \times 12 = 4.800$
- Gastos deducibles:
 - Los gastos por intereses de préstamo y los de reparación y conservación no pueden superar la cuantía de los rendimientos íntegros (4.800 €). En la medida en que tales gastos exceden de dicha cantidad (5.900 €) la diferencia que no ha podido ser objeto de deducción en el período se podrá deducir en los 4 años siguientes (1.100 €), sin que pueda exceder cada año de la cuantía de los rendimientos íntegros generados por cada bien o derecho, conjuntamente con los gastos producidos en cada período.
 - También podrán ser objeto de deducción los gastos de comunidad, sin que se aplique el límite anterior. En consecuencia los gastos deducibles del período serán 5.520 € (4.800 + 720).
- Rendimientos netos: $4.800 - 5.520 = - 720$

Segundo inmueble:

- Rendimientos íntegros: $600 \times 12 = 7.200$
- Gastos deducibles: 4.000
- Rendimientos netos: $7.200 - 4.000 = 3.200$

Total Rendimientos de capital inmobiliario: $3.200 - 720 = 2.480$

Finalmente, en relación con el primer inmueble la cantidad de 1.100 €, que no ha podido ser objeto de deducción en el período de los gastos por intereses y de reparación se podrá deducir en los 4 años siguientes.

Gastos deducibles. Saldos de dudoso cobro.

Tino es propietario de un local de comercio que tiene alquilado por 600 € mensuales, más IVA, pagaderos por anticipado del 1 al 5 de cada mes. Ha satisfecho por gastos de comunidad 1.000 € durante el período impositivo. El inquilino no ha pagado su cuota de alquiler desde el mes de abril.

- Rendimiento íntegro: 600 € mensuales ($600 \times 12 = 7.200$)
- Gastos deducibles: 2.800
 - Gastos de comunidad: 1.000 €.
 - Podrá deducir como saldos de dudoso cobro las mensualidades no satisfechas de abril, mayo y junio ($600 \times 3 = 1.800$). Las mensualidades devengadas y no satisfechas desde julio hasta diciembre no se pueden deducir en este período, al no haber transcurrido 6 meses desde la primera gestión de cobro realizada. Tales mensualidades podrán ser objeto de deducción en el período siguiente si aún entonces no se han cobrado. Solo si el deudor estuviese en concurso de acreedores podrían deducirse íntegramente todas las cantidades no satisfechas en el período que es objeto de declaración.
- Rendimiento neto: $7.200 - (1.000 + 1.800) = 4.400$ €

No se aplican reducciones al rendimiento neto, al no tratarse de alquiler de vivienda.

Gastos por amortización del inmueble.

Determine la amortización que corresponde a un bien inmueble que se encuentra alquilado, cuyo valor en la escritura es 100.000 €, pero se desconoce el valor del suelo. Se sabe que el valor catastral total es 40.000 €, y que de ese valor 8.000 € corresponden al suelo y 32.000 al de la construcción.

En relación con el valor catastral, la construcción representa el 80% del mismo. Por tanto, sobre el valor escriturado, ese mismo porcentaje corresponde al valor de la construcción. En consecuencia, la base de amortización sería 80.000 (80% s/100.000).

Amortización: $3\% \text{ s}/80.000 = 2.400$ €.

CASOS GENERALES RESUELTOS SOBRE RENDIMIENTO DE CAPITAL INMOBILIARIO E IMPUTACIONES DE RENTA

Juan Luis ha tenido alquilada una vivienda de su propiedad desde 1 de enero hasta el 30 de septiembre, estando el resto del año vacía. La cantidad satisfecha mensualmente en concepto de alquiler ascendió a 600 €. Para adquirir la vivienda Juan Luis tuvo que pedir un préstamo hipotecario por el que ha pagado en el período impositivo como intereses 200 € mensuales. Los gastos de comunidad y los de suministros (agua, luz y gas) son satisfechos por el inquilino, y han ascendido en el período a 2.900 €. En julio la comunidad debió arreglar la terraza del edificio, pues se filtraba el agua a través de ella, lo que supuso un coste para cada propietario de 1.300 €. Finalmente, se sabe que el valor de adquisición de la vivienda fue de 60.000 €, correspondiendo el 20 por 100 al valor del suelo. Por otra parte, el valor catastral de la vivienda es 25.000 €, de los que 5.000 corresponden al suelo (el valor se encuentra actualizado).

Determine el rendimiento neto de capital inmobiliario y, en su caso, las imputaciones de rentas que corresponden a Juan Luis en el período impositivo.

Rendimientos íntegros del capital inmobiliario: 5.400

Alquiler: $600 \times 9 = 5.400$

Gastos deducibles: 4.180

Intereses de préstamos: $200 \times 9 = 1.800$

Arreglo de terraza (gastos de reparación y conservación): 1.300

Amortizaciones: $48.000 \times 3\% \times 9/12 = 1.080$

Rendimiento neto previo a reducciones: $5.400 - 4.180 = 1.220$

Reducciones: 732

- Reducción del 60% del rendimiento neto: $732 (1.220 \times 60\%)$.

Rendimiento neto reducido: 488

$1.220 - 732 = 488$

Imputaciones de rentas inmobiliarias: 68,75

$1,1\% \text{ s}/25.000 \times 3/12 = 68,75$

Antonio es propietario de dos viviendas. Una de ellas constituye su vivienda habitual (la adquirió en 2008 por un precio de 150.000 € y tiene un valor catastral de 45.000). La otra vivienda la adquirió en 2000 por un importe de 60.000 € y tiene asignado un valor catastral de 25.000 €. Esta última vivienda ha estado alquilada hasta el 31 de marzo por un importe de 400 € mensuales. Como consecuencia de que el inquilino no ha permanecido el tiempo mínimo establecido en el contrato de alquiler, D. Antonio se ha quedado con el importe de la fianza de 800 €. De nuevo la vivienda se ha alquilado desde el 1 de septiembre por un importe de 375 € mensuales. Los gastos de comunidad y suministros han sido satisfechos por el inquilino en ambos contratos. En los meses de octubre y noviembre se ha procedido a arreglar y pintar la fachada y los patios interiores con un coste de 18.000 €, correspondiendo a Antonio el pago de 2.000 €. El IBI correspondiente al período impositivo de esta vivienda ha ascendido a 380 € y, además, tiene contratado un seguro de hogar por el que ha pagado una prima de 130 €. En relación con las dos viviendas señaladas, se debe considerar que el 20% del valor catastral representa el suelo y el 80% la construcción.

RENDIMIENTOS ÍNTEGROS DE CAPITAL INMOBILIARIO

Vivienda habitual: no se genera ningún tipo de renta.

Vivienda alquilada:

Rendimiento íntegro: 3.500

Primer contrato de alquiler: $400 \times 3 = 1.200$

Fianza: 800

Segundo contrato de alquiler: $375 \times 4 = 1.500$

Gastos deducibles

Gastos de pintado y arreglo: 2.000 €. Aunque no haya estado alquilado todo el año consideramos que ese gasto es íntegramente deducible, pues es necesario para conservar en buen estado la vivienda.

El resto de gastos se deben prorratear en función del tiempo que el piso ha estado alquilado. A tal efecto, podemos citar la siguiente Consulta del programa Informa de la AEAT:

PREGUNTA:	En caso de que el inmueble permanezca arrendado solo una parte del año ¿Serían deducibles la totalidad de los gastos o solo la parte proporcional a ese tiempo?
RESPUESTA:	En principio solo son deducibles los gastos que se produzcan durante el tiempo en que la vivienda dé lugar a rendimientos de capital inmobiliario, salvo que se trate de gastos directamente relacionados con el futuro arrendamiento. Por lo que se refiere a gastos comunes durante todo el ejercicio (comunidad, intereses, IBI, etc.) no serán deducibles en ningún caso en el período en que la vivienda no está arrendada. En éste habrá que imputar como renta inmobiliaria la cantidad que corresponda de su valor catastral, sin que se contemple la deducción de gasto alguno.

Gastos que se deben prorratear por el tiempo que el bien ha estado alquilado:

- IBI: 380
- Seguro de hogar: 130
- Amortización: $3\% \text{ s}/48.000 = 1.440$

Gastos prorrateados: $1.950 \times 7/12 = 1.137,5$

Total gastos: 3.137,5 (2.000 + 1.137,5)

RENDIMIENTO NETO PREVIO A REDUCCIONES: 3.500 - 3.137,5 = 362,5

- Reducción del 60% del rendimiento neto:
 $60\% \text{ s}/362,5 = 217,5$
- Por otra parte, en relación con la obtención de la fianza como consecuencia de que el inquilino no haya permanecido el tiempo mínimo establecido en el contrato de alquiler, consideramos que no es posible aplicar la reducción del 30% en la medida en que no estamos ante ninguno de los supuestos previstos en el art. 15.1 RIRPF.

TOTAL REDUCCIONES: 217,5

RENDIMIENTO NETO REDUCIDO: 145

$362,5 - 217,5 = 145$

IMPUTACIÓN DE RENTA: 114,58

$25.000 \times 1,1\% = 275 \times (5/12^1) = 114,58$

¹ Se prorratea en función del período de tiempo que el inmueble ha estado vacío (5 meses).

Alberto es titular de una vivienda que adquirió en 1995 y que ha tenido alquilada en el período impositivo hasta el 1 de septiembre, por un importe mensual de 562,5 €, quedando vacía desde esa fecha hasta el final del año. El valor de adquisición de la vivienda fue de 60.000 €, siendo el valor catastral 35.000 €, de los que el 20% es el valor del suelo. El IBI correspondiente al periodo ha ascendido a 340 €. Además, tiene contratado un seguro de hogar tanto del piso como de la comunidad por un importe total de 248 €. Finalmente ha satisfecho unos intereses del préstamo que pidió para la compra de la vivienda de 1.300 € y en el mes de marzo fue necesario el cambio de los bajantes de la comunidad, lo que le supuso un desembolso de 1.000 €.

RENDIMIENTOS ÍNTEGROS

Pagos mensuales hasta 1/09: $562,5 \times 8 = 4.500$

GASTOS DEDUCIBLES

- IBI: 340
- Seguro: 248
- Amortizaciones: $(60.000 \times 80\%) \times 0,03 = 1.440$
- Intereses: 1.300
- Reparaciones: 1.000

Para determinar si es preciso prorratear los señalados gastos en función del tiempo que haya estado el bien alquilado, vamos a emplear el criterio sustentado por la AEAT, según el cual los gastos comunes a todo el ejercicio deberán prorratearse. Por su parte, consideramos que los gastos de la reparación de los bajantes son íntegramente deducibles, no ya porque se haya realizado dicho gasto mientras que la vivienda estaba alquilada, sino porque son gastos necesarios para mantener en buen estado la vivienda y así permitir la explotación en arrendamiento de la misma.

Gastos de intereses y de reparación y conservación: 1.866,66

Intereses: $1.300 \times 8/12 = 866,66$

Gastos conservación: 1.000

No se supera el límite previsto para los gastos por intereses de capitales ajenos y por gastos de reparación y conservación, por lo que esta cantidad es íntegramente deducible.

Otros gastos: $2.028 \times 8/12 = 1.352$

En consecuencia, los gastos deducibles ascienden a 3.218,66 € ($1.866,66 + 1.352$).

RENDIMIENTO NETO: $4.500 - 3.218,66 = 1.281,34$

REDUCCIONES: 768,80

Por tratarse de un alquiler de vivienda: $60\% \text{ s}/1.281,34 = 768,80$

RENDIMIENTO NETO DE CAPITAL INMOBILIARIO: 512,54

$1.281,34 - 768,80 = 512,54$

IMPUTACIONES DE RENTA: 128,68

El cálculo de la imputación de renta inmobiliaria se realizará del siguiente modo:

$35.000 \times 0,011 \times (122/365) = 128,68$

Alfonso y Marta son propietarios de los siguientes inmuebles:

- Vivienda en Huelva, que constituye su vivienda habitual. Fue adquirida en 2009 por un importe de 200.000 € y tiene un valor catastral revisado de 80.000 €.
- Vivienda en Huelva, que constituyó su anterior vivienda habitual, de la que son titulares ambos cónyuges al 50 por 100. Está alquilada desde hace dos años por una renta mensual de 400 €. Los gastos de comunidad, que ascienden a 60 € mensuales, son abonados por el inquilino. Los propietarios tienen contratado un seguro de hogar con una prima anual de 160 €. En el período impositivo se ha debido realizar una obra de restauración de la fachada con un coste por vecino de 4.000 €, siendo satisfecho por los propietarios. El valor catastral asciende a 35.000 €. Los propietarios han satisfecho un IBI de 350 €.
- Vivienda en un pueblo de la Sierra de Huelva que Marta heredó de un tío suyo. Estuvo vacía hasta el 31 de agosto. A partir del 1 de septiembre la ha alquilado por una renta mensual de 250 €. Entre los gastos, ha satisfecho por IBI 180 €, 30 € mensuales por la Comunidad y 100 € por el seguro del hogar. El valor catastral es de 20.000 €.
- La pareja adquirió en 2011 un solar por importe de 60.000 € para construir una vivienda en Isla Canela. No obstante, de momento no se han planteado comenzar las obras. El valor catastral del solar es de 12.000 €.

Finalmente, en todos los casos señalados se sabe que del valor catastral, el 80% corresponde a la construcción y el 20% al suelo.

- **Vivienda habitual en Huelva:** No da lugar a ninguna renta, al tratarse de la vivienda habitual.
- **Vivienda en alquiler en Huelva:**

Ingresos íntegros: $400 \times 12 = 4.800$

Gastos: 5.350

- Gastos de reparación fachada: 4.000 (deducibles íntegramente por no superar el importe de los rendimientos íntegros)
- Seguro hogar: 160
- IBI: 350
- Amortizaciones: $3\% \text{ s}/(35.000 \times 0,8) = 840$

Rendimiento neto: - 550

Reducción del 60%: los rendimientos negativos no se reducen.

La renta de (- 550) € se imputará por mitad a cada uno de los cónyuges, ya que ambos son titulares del 50% del inmueble.

- **Vivienda en la Sierra:**

Rendimiento íntegro: $250 \times 4 = 1.000$

Gastos deducibles: 213,33

- Comunidad: $30 \times 4 = 120$

- IBI y seguro: $180 + 100 = 280 \times 4/12 = 93,33$

- Amortizaciones: En cuanto a las amortizaciones, al no existir un valor de adquisición podría utilizarse como base de amortización el valor catastral. No obstante, la Administración considera que en estos casos la base de amortización solo puede estar constituida por los gastos derivados de la adquisición a título gratuito y las mejoras realizadas. Aunque se trata de un criterio administrativo no refrendado por la jurisprudencia, vamos a aplicarlo a efectos de la resolución del caso, por lo que no vamos a computar gasto alguno en concepto de amortización.

PREGUNTA	La amortización de los inmuebles heredados no puede exceder del 3% del coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir el suelo. ¿Quiere ello decir que si el inmueble se adquirió a título lucrativo no cabe amortizar salvo los gastos de adquisición y el Impuesto sobre Sucesiones?
RESPUESTA	Para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario tendrá la consideración de gasto deducible, en concepto de amortización del inmueble, el 3% del coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir en su cómputo el del suelo. En las adquisiciones de inmuebles por herencia o donación solo podrá considerarse como coste de adquisición satisfecho el coste de las inversiones y mejoras efectuadas en el inmueble, así como la parte que corresponda a la propia construcción, de los gastos y tributos inherentes a la adquisición del inmueble, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

Rendimiento neto: 786,67

Reducciones: $60\% \text{ s}/786,67 = 472$

Rendimiento neto reducido: 314,67

Imputación de rentas inmobiliarias: $(1,1\% \text{ s}/20.000) \times 8/12 = 146,66$

Tanto la renta de 314,67 € como la imputación de rentas inmobiliaria de 146,66 € se imputan exclusivamente a Marta, que es la titular del inmueble.

- **Solar en Isla Canela:** Un solar no da lugar a la imputación de rentas inmobiliarias

Diego adquirió por herencia un local de comercio que tiene alquilado desde hace dos años a una empresa por un importe de 2.500 € mensuales, más el correspondiente IVA. Dicho local tiene un valor catastral de 180.000 € (25% corresponde al valor del suelo). Durante el ejercicio ha debido realizar una reparación de la fachada por un importe de 4.500 €. El IBI correspondiente a dicho inmueble es de 560 €. No obstante, la empresa no pagó la mensualidad correspondiente al mes de agosto ni las siguientes, entrando en concurso de acreedores por auto de fecha 1 de noviembre.

Por su parte, en 2011 adquirió una vivienda por un importe de 300.000 €. Para la adquisición de dicha vivienda pidió un préstamo hipotecario por un total de 180.000 €, en relación con el cual ha satisfecho en el período unas cuotas de amortización del capital por importe de 4.000 € y unos intereses por importe de 10.000 €. La vivienda ha estado vacía hasta el 1 de abril. A partir de esa fecha ha sido arrendada por una cantidad mensual de 520 €. La comunidad, por un importe mensual de 60 €, es satisfecha por el propietario, quien, además, ha pagado una prima de 220 € por un seguro de hogar. El valor catastral de la vivienda es de 130.000 €, de los que el 20% corresponden al suelo y el 80% restante a la construcción.

Local comercial

RENDIMIENTO DE CAPITAL INMOBILIARIO

Rendimiento íntegro: $2.500 \times 12 = 30.000$

Gastos deducibles: 17.560

- Gastos de reparación: 4.500
- IBI: 560
- Saldos de dudoso cobro: $2.500 \times 5 = 12.500$
A partir de la declaración de concurso existe una declaración de insolvencia que justifica la deducción de todas las cantidades pendientes de pago. En tal caso, serían deducible como saldos de dudoso cobro las mensualidades de agosto a diciembre ($2.500 \times 5 = 12.500$), pues tras la declaración de concurso todas las cantidades pendientes de pago se pueden deducir por el concepto de saldos de dudoso cobro.
- Amortizaciones: Como hemos indicado, la Administración considera que los bienes heredados no pueden ser objeto de amortización, salvo en relación con los gastos derivados de la adquisición a título gratuito y las mejoras realizadas. Por tanto, si aplicamos dicho criterio en el caso no es posible aplicar este gasto.

Rendimiento neto: $30.000 - 17.560 = 12.440$

No se aplican reducciones al rendimiento neto, al no tratarse de alquiler de vivienda.

Vivienda

RENDIMIENTO DE CAPITAL INMOBILIARIO

Rendimiento íntegro: $520 \times 9 = 4.680$

Gastos deducibles: 10.785

- Intereses del préstamo: $10.000 \times 9/12 = 7.500$. El límite máximo para este gasto es el importe de los rendimientos íntegros, es decir, 4.680 €. El exceso podrá deducir en los cuatro años siguientes, de acuerdo con el art. 13.a) RIRPF.

- Otros gastos:

- Comunidad: $60 \times 9 = 540$
- Prima de seguro: $220 \times 9/12 = 165$
- Amortización: $3\% \times (80\% \text{ s}/300.000) \times 9/12 = 5.400$

Total gastos: $4.680 + 540 + 165 + 5.400 = 10.785$

Rendimiento neto: $4.680 - 10.785 = - 5.730$

Reducciones: no se aplica la reducción del 60% a los rendimientos negativos.

IMPUTACIONES DE RENTA INMOBILIARIA

$1,1\% \text{ s}/130.000 \times 3/12 = 357$