

DESAYUNOS AECE

RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO



JOSE ANTONIO ALMOGUERA

INDICE

► DEFINICIÓN DE DIVERSOS BIENES INMUEBLES

- VIVIENDA HABITUAL
- VIVIENDA DESOCUPADA
- VIVIENDA AFECTA A UNA ACTIVIDAD
- BIENES AFECTOS A UNA ACTIVIDAD
- VIVIENDA ARRENDADA
- LOCALES Y PLAZAS DE GARAJE

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

ESQUEMA DE LIQUIDACIÓN

Rendimiento íntegro { Dinerario Especie (-) Gastos Deducibles RENDIMIENTO NETO (-) Reducción 30% { Más de 2 años Irregulares (-) Reducción arrendamiento vivienda 60% RENDIMIENTO NETO REDUCIDO (1)	(1) En caso de arrendamiento a familiares hasta el tercer grado el rendimiento neto total no podrá ser inferior al 2% del valor catastral del inmueble.
---	--

INGRESOS DE RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO

- ▶ SON TODOS AQUELLOS INGRESOS QUE SE OBTIENEN POR EL ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES
 - DINERARIOS
 - EN ESPECIE

GASTOS DEDUCIBLES

GASTOS DEDUCIBLES

Tributos y recargos no estatales	El IBI, tasas de limpieza, basura, alcantarillado, etc.
Portería, administración y comunidad	
Intereses y otros gastos de financiación de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de los bienes (1)	
Conservación y reparación (1)	Son los gastos producidos para mantener los inmuebles en buenas condiciones de habitabilidad. No se incluyen los gastos de ampliación ni de mejora.
Servicios y suministros	Electricidad, agua,... siempre que no se repercutan al arrendatario.
Primas de seguro	Responsabilidad civil, incendio, robo, etc.
Saldo de dudoso cobro	Siempre que el deudor haya sido declarado insolvente o cuando transcurran más de 6 meses entre la primera gestión de cobro y la finalización del período impositivo y no se hubiese producido renovación de crédito.
Gasto de formalización del contrato	
Amortizaciones	El 3% del coste de adquisición satisfecho, excluido el suelo. Cuando no se conozca el valor del suelo, éste se calcula prorrateando el coste de adquisición entre los valores catastrales de suelo y construcción de cada año.
Compensación fiscal (contratos anteriores al 9-05-85)	Si el arrendador no tiene derecho a revisar la renta, podrá incluir como gasto por este concepto un importe equivalente a la amortización.

(1) La suma de gastos de financiación, conservación y reparación, por cada bien o derecho) no puede superar el rendimiento íntegro, pero con el resto de gastos se puede obtener un rendimiento neto inferior a cero. Compensación 4 años siguientes.

REDUCCIONES

CONCEPTO	REDUCCIÓN
Alquiler destinado a vivienda pudiendo aumentar en función de las características del alquiler	50%
Rendimientos generados en más de dos años (máximo 300.000 euros)	30%
Rendimientos obtenidos de forma irregular (máximo 300.000 euros)	30%

REDUCCIONES

CONCEPTO	REDUCCIÓN
<u>ALQUILER DE VIVIENDA</u>	
GENERAL	50%
ZONA TENSIONADA (REBAJA 5% RENTA)	90%
ZONA TENSIONADA PARA ARRENDATARIO ENTRE 18 Y 35 AÑOS	70%
REHABILITACION VIVIENDA 2 AÑOS ANTERIORES	60%
VIVIENDAS CON CONTRATO ANTERIOR AL 26/5/2023	60%

TEMAS DE INTERÉS

- ▶ SUBARRIENDO
- ▶ TRASPASO
- ▶ OPCIÓN DE COMPRA
- ▶ DIVERSOS USOS DE LA VIVIENDA EN EL PERIODO
- ▶ ALQUILER DE ESTUDIANTES
- ▶ PERIODO DE CARENCIA Y OBRAS DE MEJORA

TEMAS DE INTERÉS

- ▶ **ALQUILER A UNA SOCIEDAD**
- ▶ **ARRENDAMIENTO A FAMILIAR HASTA TERCER GRADO**
- ▶ **ALQUILERES TURÍSTICOS O DE TEMPORADA**

▶ EJEMPLOS PRÁCTICOS

EJEMPLO PRÁCTICO AMORTIZACION

► SABEMOS LOS SIGUIENTES DATOS

- VALOR DE COMPRA 200.000
- GASTOS COMPRA 20.000
- (Notaría, Registro, Impuestos)
- Valor catastral 160.000
- Valor construcción 80%
 - (Sacado del recibo de contribución).
- **DETERMINAR LA AMORTIZACIÓN QUE SE REALIZA EN EL BIEN ARRENDADO.**

SOLUCIÓN EJEMPLO AMORTIZACIÓN

- ▶ COSTE DE ADQUISICIÓN 220.000
 - 80% Coste adquisición 176.000

- ▶ VALOR CATASTRAL 160.000
 - 80% Valor catastral 128.000

- LA AMORTIZACIÓN SERÁ EL 3% SOBRE 176.000 ES DECIR 5.280 (GASTO DEDUCIBLE)

CONSIDERACIONES PRÁCTICAS DE LA AMORTIZACIÓN

- ▶ EL LÍMITE DE AMORTIZACIÓN TOTAL SERÁ 176.000 EUROS
- ▶ SI EL INMUEBLE SE ALQUILA DURANTE 100 DÍAS. EL CÁLCULO DE LA AMORTIZACIÓN SERÁ:
 - $5.280 / 365 \times 100 = 1.446,58$ EUROS
- ▶ EL RESTO DEL AÑO (265 DÍAS) TRIBUTARÁ SEGÚN EL USO QUE TENGA

EJEMPLO PRÁCTICO

	PISO (1)	LOCAL	PISO (2)
INGRESOS	15.000	15.000	10.000
GASTOS CONSERVACION Y REPARACIÓN	3.000	3.000	12.000 Solo Gasto del periodo 10.000
IBI	1.100	1.100	800
COMUNIDAD	800	800	400
AMORTIZACION	1.200	1.200	600
TOTAL GASTOS	6.100	6.100	-1.800
RENDIMIENTOS NETOS	8.900	8.900	-1.800
REDUCCION (50%)	4.450	0	0
RENDIMIENTOS REDUCIDOS	4.450	8.900	-1.800

EJEMPLO PRÁCTICO

ARRENDAMIENTO

▶ INGRESOS		12.000
▶ GASTOS		4.600
◦ INTERESES PAGADOS	500	
◦ CONSERVACION Y REPARACIÓN	600	
◦ MEJORAS	1.000	
◦ COMUNIDAD	800	
◦ TRIBUTOS	400	
◦ AMORTIZACIÓN		
• VIVIENDA (3%)	1.400	
• MUEBLES (10%)	900	
•		
▶ RENDIMIENTO NETO		7.400
▶ REDUCCIÓN (50%)	3.700	
▶ RENDIMIENTO REDUCIDO		3.700

▶ **CRITERIOS AEAT**
▶ **Y**
▶ **DIVERSOS TRIBUNALES**

CRITERIOS DGT/TRIBUNALES

- ▶ **COMO EXCEPCIÓN SON DEDUCIBLES LAS GASTOS ANTERIORES AL ARRENDAMIENTO.**
- ▶ **NO SON DEDUCIBLES GASTOS DE INMUEBLES VACIOS.**
- ▶ **LOS GASTOS ANUALES SE PRORRATEARÁN SI EL PISO ESTÁ ARRENDADO UNA PARTE DEL AÑO.**

CRITERIOS DGT/TRIBUNALES

- ▶ SON DEDUCIBLES LOS ANUNCIOS PARA ALQUILAR.
- ▶ LA REDUCCIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDA SE REALIZARÁ POR LA VIVIENDA, TRASTERO Y DOS PLAZAS DE GARAJE.
- ▶ EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA NO IMPUTA RENDIMIENTOS SI EL USUFRUCTO ES DE OTRA PERSONA.

CRITERIOS DGT/TRIBUNALES

- ▶ **EL ALQUILER A ESTUDIANTES DURANTE EL CURSO LECTIVO PUEDE BENEFICIARSE DE LA REDUCCIÓN DEL 50%, POR ALQUILER DE VIVIENDA HABITUAL (TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE GALICIA, RECURSO 15500/2023, DE 28/2/2024)**
- ▶ **EN EL CASO DE INMUEBLES ADQUIRIDOS POR MATRIMONIO EN GANANCIAS, PERO ESCRITURADO SOLO ANOMBRE DE UNO, LOS RENDIMIENTOS HABRÁN DE IMPUTARSE POR MITADES (DGT V3454-19)**

CRITERIOS DGT/TRIBUNALES

- ▶ **ES RENDIMIENTO DE CAPITAL INMOBILIARIO LA INDEMNIZACIÓN PERCIBIDA DEL INQUILINO, POR EL PROPIETARIO, DEBIDO A UNA RECISIÓN ANTICIPADA DE CONTRATO (DGT V0307-17)**
- ▶ **CUANDO EL ARRENDATARIO ES UNA PERSONA FÍSICA Y EN EL CONTRATO FIGURA EL NOMBRE DEL TRABAJADOR, PODRÁ APLICAR LA REDUCCIÓN EN VIVIENDA (TEAC, 8/9/2016; DGT V0026-22)**

CRITERIOS DGT/TRIBUNALES

- ▶ **EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON PERIODO DE CARENCIA, POR OBRAS DE MEJORA, SE IMPUTARÁ EL COSTE DE LAS OBRAS, EN EL MOMENTO DE LA FINANCIACIÓN DEL CONTRATO, CUANDO LAS OBRAS REINVIERTEN EN EL PROPIETARIO (DGT V0415-19)**

TÉMAS DE INTERÉS

- **ES POSIBLE GENERAR GASTOS DE CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN EN PISOS NO ARRENDADOS (4 AÑOS)**
- **TEAC 11/09/2014 SIGUE SIENDO VIVIENDA HABITUAL LOS 2 AÑOS SIGUIENTES DESDE EL ABANDONO DE SU UTILIZACIÓN**
- **LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA DEBE FINALIZAR EN 4 AÑOS**
- **TEAC 18/09/2014 EL CÁLCULO DE 3 AÑOS PARA VIVIENDA HABITUAL SERÁ DESDE EL MOMENTO DE ADQUISICIÓN DE DOMINIO**

TEMAS DE INTERÉS

- **IMPORTANCIA DE DESCRIPCIÓN DE LA FACTURA PARA DETERMINAR EL CONCEPTO DEL GASTO**
- **SUSTITUIR INSTALACIONES DE FONTANERÍA (V2461-12), SUSTITUCIÓN TERMO (V1789-20), SUSTITUCIÓN AIRE ACONDICIONADO (V2396-20) SON RENDIMIENTOS DE CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN**
- **SUSTITUCIÓN DE MOBILIARIO Y ELECTRODOMÉSTICOS SE DEDUCE A TRAVÉS DE LA AMORTIZACIÓN DEL 10% (V2385-19, V1789-20)**
- **LA AMORTIZACIÓN ACUMULADA NO PUEDE SUPERAR EL 100% DEL VALOR (V3404-19)**

TEMAS DE INTERÉS

- **LOS GASTOS DE REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN CORRESPONDEN A SUSTITUCIÓN**
- **LOS GASTOS DE MEJORA SON LOS DE APORTACIÓN NUEVOS ELEMENTOS**
- **LAS AYUDAS DE LOS AYUNTAMIENTO PARA PAGO DEL IBI PARA COLECTIVOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL ESTAS EXENTOS Y EL RESTO GANANCIA PATRIMONIAL (BI GENERAL)**

GRACIAS

JOSE ANTONIO ALMOGUERA

aece
a tu lado
desde 1982