



Félix Aponte Oliver.
Abogado. Asesor Fiscal

Consultas e impresos en el Colegio Oficial de Médicos.
MEDICOS CIUDAD REAL.- Sección Actualidad Fiscal.-
Apartado de Correos 174.- 13080 CIUDAD REAL

Rendimientos de capital inmobiliario e imputación de rentas inmobiliarias

Se nos consulta sobre la consideración fiscal al que podían estar sometidos los diferentes inmuebles que un colegiado poseía y concretamente la renta del alquiler que percibía sobre uno de ellos.

Creemos conveniente y con la brevedad que nos caracteriza, explicar de manera sintetizada la distinción entre Rendimientos de Capital Inmobiliario e Imputación de Rentas Inmobiliarias en el IRPF.

1) RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO

a) Ingresos Integros

Se consideran rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles, rústicos o urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, los siguientes:

Los que se deriven del arrendamiento de dichos inmuebles o derechos reales.

Los que se deriven de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos.

Debemos tener en cuenta que la mera titularidad de un bien inmueble no genera rendimiento del capital inmobiliario.

b) Rendimiento neto

Es el resultado de disminuir los ingresos íntegros en el importe de los gastos deducibles y la amortización correspondiente. Gastos Deducibles: Tienen esta consideración todos los gastos necesarios para la obtención de los ingresos. Los más significativos son:

Los intereses y demás gastos de financiación procedentes de los capitales ajenos invertidos en

la adquisición o mejora de los bienes, (préstamos), derechos o facultades de uso o disfrute de los que procedan los rendimientos íntegros obtenidos. (El importe de este gasto no podrá ser superior a los ingresos obtenidos).

Los tributos y recargos no estatales, tasas, recargos y contribuciones especiales. Serán gastos deducibles para el arrendador siempre y cuando no se repercutan al arrendatario. (Los más frecuentes son el IBI, tasas de limpieza, basuras, alumbrado, etc). No se considera gasto deducible los tributos que gravan la adquisición del inmueble, como son el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, pues representan un mayor valor de adquisición del mueble.

Las cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta o como consecuencia de servicios personales, siempre que las mismas no se repercutan al arrendatario: gastos de portería, vigilantes jurados, jardinería, los gastos de administración, etc.

Los gastos ocasionados con motivo de la formalización del arrendamiento, subarriendo, cesión, así como los de defensa jurídica relativos a los mismos: minutas de inmobiliarias, abogados, asesores, y los derivados de reclamar en juicio al arrendatario rentas debidas.

Las rentas de dudoso cobro, siempre y cuando queden suficientemente acreditadas.

Los gastos de conservación y reparación de los bienes realizados con el fin de mantener el uso normal de los mismos, como pintura, reparaciones de calefacción o ascensores, restauración de edificios, etc.

Las primas de contratos de seguro, tanto de responsabilidad civil, robo, incendio, etc.

Cuando el arrendador no repercuta al arrendatario los gastos de suministro como luz, agua, gas, etc, estos se podrán deducir.

Amortización

a) De Inmuebles: Se calcula mediante la aplicación de un porcentaje máximo del 2% anual, sobre el coste de adquisición, excluido el valor del suelo. (Suelen venir detallados en el IBI).

b) De bienes muebles cedidos con el Inmueble: (si se alquila con muebles). El coeficiente varía en función de las tablas aprobadas por el Ministerio de Hacienda en relación con los bienes afectos a actividades económicas, y siempre se aplicará sobre el valor de adquisición del bien.

c) De derechos reales de uso y disfrute: Si el derecho tiene una duración determinada, la amortización será el resultado de dividir el coste de adquisición del derecho por el número de años de duración. Si el derecho es vitalicio, se aplicará el