



IRPF: Inmueble arrendado en época estival

Planteamiento

Don Ricardo Rial es propietario de un apartamento en Suances (Cantabria), adquirido en 1998 por 150.000 euros, y cuyo valor catastral en el año 2015 ascendió a 30.000 euros. Dicho valor ha sido objeto de revisión en los últimos años. La cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en el presente ejercicio asciende a 420 euros. El valor del suelo supone el 25% del valor total del inmueble.

Este apartamento se encuentra desocupado durante todo el año excepto los meses de junio, julio, agosto y septiembre en los que ha sido alquilado por la cantidad de 1.500 euros mensuales. Los gastos de comunidad y de reparaciones, de los que se hace cargo don Ricardo, ascendieron a 900 euros.

1. ¿Cuál es el rendimiento neto en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, procedente del apartamento del Sr. Rial?

Respuesta

1. Este apartamento, que se encuentra durante casi todo el año a disposición de don Ricardo y en situación de alquiler durante los meses de verano, origina unos rendimientos que se consideran derivados del capital inmobiliario y otros rendimientos procedentes de la situación que el legislador denomina «imputación de rentas inmobiliarias».

El rendimiento obtenido por el Sr. Rial como propietario del apartamento debe proceder, por tanto, de aplicar un doble tratamiento a la situación planteada.

1. Rendimientos del capital inmobiliario (apartamento alquilado).

Por una parte, durante los meses de verano, en los que el inmueble estuvo cedido en arrendamiento, el rendimiento íntegro va a coincidir con la cantidad percibida por don Ricardo en concepto de alquiler (1.500 x 4 meses), es decir, 6.000 euros. Así se desprende de lo establecido en el [artículo 22.1](#) de la LIRPF. Tendrán la consideración de rendimientos íntegros, procedentes de la titularidad de inmuebles rústicos o urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

En cuanto a los gastos deducibles, también se deben calcular del siguiente modo:

Para el período de tiempo en que un inmueble se encuentra arrendado, el [artículo](#)

[23](#) de la LIRPF apunta una fórmula sencilla: son gastos deducibles todos los necesarios para obtener los ingresos (alquiler) así como el importe del deterioro sufrido por el uso o transcurso del tiempo en los bienes y derechos de que procedan tales rendimientos, con las condiciones establecidas en los artículos 13 y 14 del RIRPF..

Esto significa que, por el período en que el apartamento estuvo alquilado, podrán deducirse la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, los gastos de comunidad, los seguros y las reparaciones. Ahora bien, únicamente se pueden deducir los correspondientes a los meses de verano (la tercera parte de los citados gastos), ya que debe respetarse el principio de proporcionalidad (el alquiler del apartamento sólo tiene lugar durante cuatro meses al año).

Por lo que se refiere a la amortización, se debe aplicar el 3% sobre el mayor valor de los siguientes valores: el coste de adquisición o el valor catastral. En este caso, será practicada sobre el valor de adquisición del apartamento, excluyendo el valor del suelo, que representa el 25% del total. Además, es preciso tomar en consideración la amortización únicamente por el período de verano, ya que la [LIRPF](#) sólo permite deducir este gasto mientras el inmueble ha estado alquilado.

En conclusión, los gastos deducibles por este apartamento durante los meses de verano por el arrendamiento son: la cuota del IBI prorrateada y la parte proporcional de los gastos señalados en el párrafo anterior, así como la amortización por el uso y el transcurso del tiempo, excluyendo el terreno.

2. Imputación de rentas inmobiliarias. Apartamento a disposición del Sr. Rial.

Los ingresos que proporciona el apartamento, que no es vivienda habitual, durante los ocho meses en que se encuentra desocupado o a disposición del Sr. Rial, proceden del mecanismo previsto en el [artículo 85](#) de la LIRPF que se denomina «imputación de rentas inmobiliarias».

Se trata de una renta presunta, —en este caso imputada—, que resulta de aplicar el 2% sobre el valor catastral (el 1,10% si el valor catastral ha sido objeto de revisión), determinándose proporcionalmente al número de días en cada período impositivo.

Además, este mecanismo presenta otras características:

— No permite minoración de gastos, a diferencia de los rendimientos del capital inmobiliario.

— El rendimiento se incorpora a la parte general de la base imponible sin ningún tipo de reducción y sin más condicionantes.

— Los inmuebles rústicos no afectos a actividades económicas o no arrendados, así como el suelo urbano no edificado, la vivienda habitual y los inmuebles en

construcción no encajan dentro de la imputación de rentas del [artículo 85](#) de la LIRPF y, por tanto, nunca originan rentas sometidas a este tipo de tributación.

En resumen, el cálculo global de las rentas que origina el apartamento de Suances será el siguiente:

1. Rendimiento del capital inmobiliario (Alquiler por cuatro meses):

	Euros
Ingresos por el alquiler (1.500 x 4)	6.000
Gastos deducibles:	
IBI, comunidad y reparaciones (4/12)	440
Amortización (*) (*) (4/12 x 3% sobre 75% de 150.000, considerando que el valor de la construcción representa el 75% del total)	1.125
Total gastos deducibles	1.565

Rendimiento neto: ingresos – gastos.

Rendimiento neto: 6.000 – 1.565 = **4.435 euros**.

2. Imputación de rentas inmobiliarias por el período en que el apartamento se encuentra a disposición del propietario, pero no constituye su vivienda habitual ni está alquilado:

Ingresos: $8/12 \times 1,10\%$ sobre 30.000 = 220 euros.

Se aplica el 1,10% sobre el valor catastral porque éste ha sido objeto de revisión.

Gastos: no puede deducirse ninguno porque la ley no lo permite.

Imputación de rentas inmobiliarias: **220 euros** (que se incorporan a la renta general de la base imponible, que será sometida al gravamen de la tarifa estatal y autonómica. Artículos 63 y 74 LIRPF, respectivamente).

CONSIDERACIONES

La situación contemplada en el supuesto no se considera arrendamiento de vivienda, sino de temporada, y, por eso, no se reduce el porcentaje previsto en el [artículo 23.2](#) de la LIRPF (60%).

En este supuesto, sólo se recogen como gastos deducibles, además del IBI, los

gastos de comunidad, las reparaciones y la amortización relativos al período de tiempo en que el inmueble ha estado alquilado. Sin embargo, el RIRPF ([artículos 13 y 14](#)) prevé también como gastos deducibles, cuando el inmueble se encuentra arrendado, los siguientes:

- Tributos y recargos no estatales.
- Intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de los bienes.
- Cantidades devengadas por terceros por servicios personales.
- Gastos de formalización del contrato y de defensa jurídica.
- Saldos de dudoso cobro.
- Primas de contratos de seguros.
- Cantidades destinadas a servicios o suministros.
- Gastos de conservación y reparación.
- Amortización.

El prorrateo se ha realizado por meses, pero bien podría efectuarse, y con más rigor, por días.

Además, desde el año 2007, según lo dispuesto en el mencionado [artículo 23](#) de la LIRPF los intereses de capital ajenos, así como los demás gastos de financiación y los de reparación y conservación del inmueble son deducibles, pero con una limitación: su importe no podrá exceder para cada bien o derecho de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos, aunque el exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes.

A partir del 1 de enero de 2015, la [ley 26/2014, de 27 de noviembre](#), por la que se modifica la LIRPF, elimina la reducción del 100% (cuando el arrendatario tuviera entre 18 y 30 años y unos rendimientos del trabajo o de actividades económicas superiores al IPREM), y mantiene, únicamente la reducción del 60%, sin más requisito que se trate de un arrendamiento destinado a vivienda.

Con ese objetivo, la [Ley 26/2014](#), modificó el apartado 2 del [artículo 23](#) de la LIRPF para establecer que la reducción del 60% del rendimiento neto procedente del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda se aplicará exclusivamente sobre el rendimiento neto positivo declarado. Hasta la reforma (1 de enero de 2015) esta reducción se aplicaba tanto sobre los rendimientos netos positivos declarados como sobre los negativos.