Rendimientos de Capital Inmobiliario

1. Don S.P.T. tiene arrendado un local comercial y dos viviendas de su propiedad, Ascendiendo los respectivos ingresos íntegros y gastos deducibles del ejercicio 2016 a las siguientes cantidades:

 Vivienda 1 Vivienda 2 Local

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ingresos íntegros.......................................... 6.865,00Intereses de capitales ajenos, reparación | 7.980,00 | 10.230,00 |
| y conservación............................................. 2.150,00 | 9.210,00 | 5.890,00 |
| Otros gastos fiscalmente deducibles............. 1.080,00 | 2.285,00 | 890,00 |

Determinar el rendimiento neto reducido del capital inmobiliario correspondiente al ejercicio 2016. Página 131 del manual de la declaración de la renta.

Solución

Determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario de los inmuebles arrendados:

 Vivienda 1 Vivienda 2 Local

* Ingresos íntegros 6.865,00 7.980,00 10.230,00
* Intereses de capitales ajenos, reparación y conservación 2.150,00 7.980,00 5.890,00
* Otros gastos fiscalmente deducibles 1.080,00 2.285,00 890,00

Rendimiento neto 3.635,00 - 2.285,00 3.450,00

Reducción de los rendimientos derivados del arrendamiento de las viviendas 1 y 2:

 Vivienda 1 Vivienda 2

* Rendimiento neto 3.635,00 - 2.285,00
* Reducción 2.181,00 0,00

 Rendimiento neto reducido 1.454,00 - 2.285,00

Suma de rendimientos netos reducidos del capital inmobiliario: [1.454,00 + (–2.285,00) + 3.450,00] = 2.619,00

1. El matrimonio compuesto por don R.J.R. y doña M.A.T., residente en Sevilla, ha tenido arrendadas durante todo el año 2016 dos viviendas. La relación de ingresos, gastos y otros datos de interés para la determinación del rendimiento neto son los siguientes:
	1. Primera vivienda arrendada por 900 euros mensuales. La vivienda fue adquirida en 1999 por un importe equivalente a 90.000 euros, más 7.000 euros de gastos. Para su adquisición solicitaron un préstamo hipotecario del Banco "Z" por el que han pagado a lo largo de 2016 la cantidad de 400 euros de intereses y 2.200 euros de amortización de capital. El valor catastral de dicha vivienda en el año 2016 asciende a 65.200 euros, correspondiendo el 40 por 100 de dicho valor al suelo, siendo su referencia catastral 4927802TG3442F0088ZR. El valor catastral de la vivienda fue revisado en 2007.

El coste de adquisición del mobiliario instalado en la vivienda, según factura de 2009, asciende a 6.900 euros. Los gastos satisfechos en 2016 por dicha vivienda han sido los siguientes:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) 260,00

- Comunidad 850,00

- Revoco fachada 210,00

* 1. Segunda vivienda arrendada a un hermano de doña M.A.T., por 300,00 euros mensuales. El valor catastral de la vivienda asciende a 13.800 euros y el de adquisición a 45.000 euros, incluidos los gastos inherentes a dicha adquisición, correspondiendo el 35 por 100 al valor del suelo. Dicho valor catastral no ha sido revisado en los últimos 10 años. La referencia catastral de dicha vivienda es 4927802TG3442F0134YK.

Los gastos de esta vivienda a lo largo de 2016 han sido los siguientes:

* Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) 91,00
* Intereses préstamo 4.200,00
* Amortización capital 1.202,00
* Comunidad 720,00
* Instalación de aire acondicionado (01-07-16) 1.500,00

Determinar el rendimiento neto reducido del capital inmobiliario correspondiente a dichas viviendas en el ejercicio 2016, en caso de tributación conjunta. Página 136 manual de declaración de la renta.

Solución

1. **Primera vivienda arrendada**

Ingresos íntegros (900 x 12) 10.800,00

Gastos deducibles:

* Intereses y gastos de conservación (400 + 210) 610,00
* Tributos, recargos y tasas (IBI) 260,10
* Cantidades devengadas por terceros como consecuencia
de servicios personales (Comunidad) 850,00
* Amortización:
* Vivienda [3% x (60% s/97.000)] 1.746,00
* Muebles (10% s/6.900) 690,00

Total gastos deducibles 4.156,00

Rendimiento neto (10.800 – 4.156) 6.644,00

Reducción por arrendamiento vivienda (60% s/6.644) 3.986,40

Rendimiento neto reducido (6.644,00 – 3.986,40) 2.657,60

1. **Segunda vivienda arrendada a familiar**

(Deberá computarse como rendimiento neto total mínimo el mayor valor de:)

1. **La diferencia entre ingresos íntegros y gastos deducibles**

Ingresos íntegros (300 x 12) 3.600,00

Gastos deducibles

* Intereses y gastos de conservación (límite: ingresos íntegros) 3.600,00
* Tributos, recargos y tasas (IBI) 91,00
* Cantidades devengadas por terceros como consecuencia
de servicios personales (Comunidad) 720,00
* Amortización:
* Vivienda [3% x (65% s/45.000)] 877,00
* Aire acondicionado [6/12 x (10% s/1.500)] 75,00

Total gastos deducibles 5.363,00

Rendimiento neto (3.600 – 5.363,50) - 1.763,00

Reducción por arrendamiento vivienda 0,00

Rendimiento neto reducido - 1.763,00

1. **El 2 por 100 del valor catastral (2% x 13.800)** 276,00

Se declarará el mayor valor de los dos calculados en las letras a) y b). Es decir, 276,00

1. Suma de rendimientos netos reducidos del capital inmobiliario (2.657 + 276) 2.933,60

PARTE PRÁCTICA REAL

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Referencia Catastral | ClaseBien | Clave | Valor Catastral | Valor CatastralConstrucción | MarcaValor Catastral | CódigoDerecho | Porcentaje Participación | Días | Situación |
| 93072 | UR | Residencial | 28.699,42 | 17.030,09 | No | Nuda propiedad | 50% | 366 | Territorio común |
| 78154 | UR | Residencial | 17.581,95 | 11.977,06 | No | Propietario | 100% | 366 | Territorio común |
| 77178 | UR | Industrial | 16.849,54 | 15.057,13 | No | Propietario | 33,33% | 366 | Territorio común |

**Naturaleza (página 133):**

**Clave Naturaleza**

1. Inmueble urbano
2. Inmueble rústico

**Uso o destino (página 134):**

**Clave Uso o destino**

1. **Arrendamiento**. Inmueble que ha estado arrendado, subarrendado o cedido a terceros, dando lugar por ello a la obtención de rendimientos del capital inmobiliario.
2. **A disposición de sus titulares**. Inmueble que ha permanecido a disposición de sus titulares, dando lugar por ello a imputación de rentas inmobiliarias.
3. **Arrendamiento y a disposición de sus titulares**. Inmueble que, en todo o en parte, ha estado arrendado, subarrendado o cedido a terceros, dando lugar por ello a la obtención de rendimientos del capital inmobiliario, y que también ha permanecido sucesiva o simultáneamente, a disposición del contribuyente, dando lugar a imputación de rentas inmobiliarias.
4. **Arrendamiento como inmueble accesorio.** Inmueble arrendado, subarrendado o cedido a terceros, conjuntamente con otro inmueble que constituye el objeto principal del arrendamiento, subarrendamiento o cesión, cuando no esté especificada la parte de la contraprestación que corresponde individualmente a cada uno de ellos (por ejemplo, la plaza de garaje arrendada conjuntamente con una vivienda por un único importe).
5. **Arrendamiento como inmueble accesorio y a disposición de sus titulares.** Inmueble arrendado, subarrendado o cedido a terceros como inmueble accesorio, y que también ha permanecido, simultánea o sucesivamente, a disposición del contribuyente, dando lugar por ello a imputación de rentas inmobiliarias.
6. **Vivienda habitual del anterior cónyuge.** Inmueble del que el contribuyente es total o parcialmente titular, pero que constituye la vivienda habitual de su anterior cónyuge por haberle sido asignado a éste el uso exclusivo del mismo en la resolución o sentencia de separación legal o divorcio.

**Situación clave (página 134):**

**Clave Situación**

1. Inmueble con referencia catastral situado en cualquier punto del territorio español, con excepción de la Comunidad Autónoma del País Vasco y Comunidad Foral de Navarra.
2. Inmueble con referencia catastral situado en la Comunidad Autónoma del País Vasco o Comunidad Foral de Navarra.
3. Inmueble situado en cualquier punto del territorio español, pero sin tener asignada referencia catastral.
4. Inmueble situado en el extranjero.

**Renta inmobiliaria imputada (Página 331)**

La determinación de la renta imputable que corresponda a cada uno de los inmuebles urbanos generadores de dichas rentas en los términos comentados en el apartado anterior, se realiza mediante la aplicación de los siguientes porcentajes:

* El **2 por 100**, con **carácter general**. Dicho porcentaje debe aplicarse sobre el valor catastral del inmueble que figure en el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Urbana) correspondiente al ejercicio 2016.
* El **1,1 por 100** en los **siguientes supuestos**:
1. Inmuebles cuyos valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral y hayan entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los diez períodos impositivos anteriores.
2. Inmuebles que, a la fecha de devengo del impuesto (normalmente, el 31 de diciembre), carecieran de valor catastral o éste no haya sido notificado al titular.

El porcentaje del 1,1 por 100 se aplicará sobre el 50 por 100 del mayor de los siguientes valores:

* El precio, contraprestación o valor de adquisición del inmueble.
* El valor del inmueble comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.

**La vivienda habitual no tributa (página 330 y 331)**

**Requisitos de la imputación de rentas inmobiliarias**

La imputación de rentas inmobiliarias está condicionada a que los inmuebles de los que dichas rentas presuntas derivan cumplan los siguientes requisitos:

* Que se trate de bienes inmuebles urbanos calificados como tales en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE del 8), no afectos a actividades económicas.
* Que se trate de inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos a actividades económicas.
* Que no generen rendimientos del capital. Los rendimientos del capital pueden derivar del arrendamiento de bienes inmuebles, negocios o minas o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles.
* **Que no constituyan la vivienda habitual del contribuyente**. A estos efectos, se entienden que forman parte de la vivienda habitual del contribuyente las plazas de garaje adquiridas conjuntamente con el inmueble hasta un máximo de dos.
* Que no se trate de suelo no edificado, inmuebles en construcción ni de inmuebles que, por razones urbanísticas, no sean susceptibles de uso.