EJERCICIOS DE IRPF

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

PARTE PRÁCTICA DEL MANUAL DE LA DECLARACIÓN DE LA RENTA 2016

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.....	6.865,00	7.980,00	10.230,00
Intereses de capitales ajenos, reparación 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.

2. 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:
   a. 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

   b. 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.

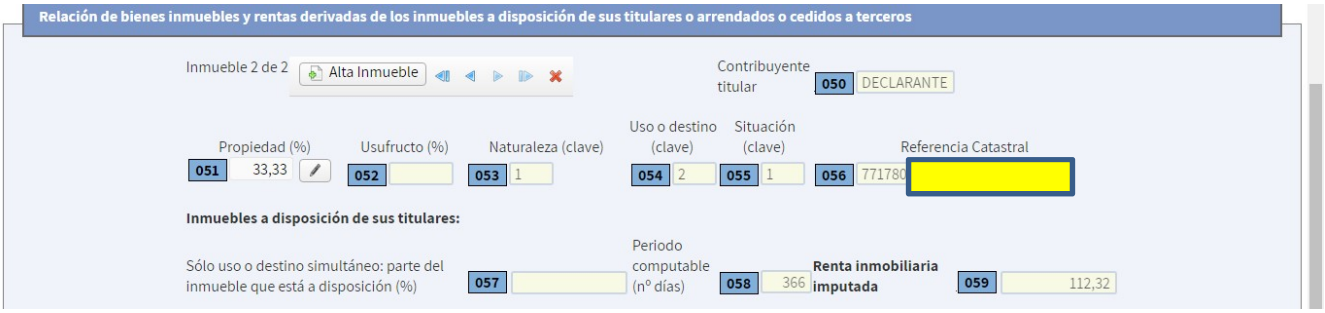
      Los gastos de esta vivienda a lo largo de 2016 han sido los siguientes:

      - 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.

PARTE PRÁCTICA REAL

Referencia Catastral	Clase Bien	Clave	Valor Catastral	Valor Catastral Construcción	Marca Valor Catastral Revisado	Código Derecho	Porcentaje Participación	Días	Marca Uso	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):

Uso o destino (página 134):

Situación clave (página 134):

Renta inmobiliaria imputada (página 331)

<u>La vivienda habitual no tributa (página ¿ ?)</u>