

FISCALIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES A TÍTULO INDIVIDUAL Y EMPRESARIAL

PASO A PASO

Claves sobre la tributación del arrendamiento de inmuebles, tanto si constituye o no actividad económica: diferencias e implicaciones básicas

Coordinador de la obra
ANTONIO DURÁN-SINDREU BUXADÉ

EDICIÓN 2024





Disfrute gratuitamente **DURANTE UN AÑO** del eBook de esta obra

- Acceda a la página web de la editorial **www.colex.es**
- Identifíquese con su usuario y contraseña. En caso de no disponer de una cuenta regístrese.
- Acceda en el menú de usuario a la pestaña «Mis códigos» e introduzca el que aparece a continuación:

RASCAR PARA VISUALIZAR EL CÓDIGO

- Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su eBook estará disponible **durante 1 año desde su activación** en la pestaña «Mis libros» en el menú de usuario

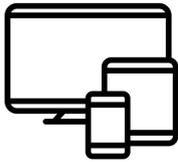
No se admitirá la devolución si el código promocional ha sido manipulado y/o utilizado.



¡Gracias por confiar en Colex!

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica. Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

Funcionalidades eBook



Acceso desde cualquier dispositivo



Idéntica visualización a la edición de papel



Navegación intuitiva



Tamaño del texto adaptable

Puede descargar la APP “Editorial Colex” para acceder a sus libros y a todos los códigos básicos actualizados.



Síguenos en:



**FISCALIDAD DEL
ARRENDAMIENTO DE
INMUEBLES A TÍTULO
INDIVIDUAL Y EMPRESARIAL**

FISCALIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES A TÍTULO INDIVIDUAL Y EMPRESARIAL

Claves sobre la tributación del arrendamiento de inmuebles, tanto si constituye o no actividad económica: diferencias e implicaciones básicas

EDICIÓN 2024

**Obra realizada por el Departamento
de Documentación de Iberley**

Obra coordinada por

Antonio Durán-Sindreu Buxadé

COLEX 2024

Copyright © 2024

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1194-244-7
Depósito legal: C 63-2024

SUMARIO

1. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL IRPF . . .	11
1.1. El arrendamiento de inmuebles como rendimiento del capital inmobiliario . . .	11
1.1.1. Ingresos íntegros. Especial consideración al IVA y a la repercusión de gastos	12
1.1.2. Gastos deducibles	16
1.1.3. Determinación del rendimiento neto	24
1.2. El arrendamiento de inmuebles como rendimiento de actividad económica.	30
1.2.1. Concepto y controversia. El requisito de la persona empleada y el volumen mínimo de inmuebles para considerar la existencia de actividad económica.	30
1.2.2. Formalidades para la constitución de la actividad económica de arrendamiento de inmuebles y obligaciones periódicas: obligación de alta y de llevanza de libros.	33
1.2.3. Particularidades en cuanto al cálculo del rendimiento neto: gastos deducibles.	41
1.3. El arrendamiento de inmueble a través de una comunidad de bienes. . .	51
1.3.1. El régimen de atribución de rentas	52
1.3.2. Naturaleza del rendimiento.	53
1.4. Incentivos fiscales al arrendamiento de inmuebles (Ley de la Vivienda) . .	60
1.4.1. Incentivos fiscales en el ámbito del IRPF	61
1.4.2. Incentivos fiscales en el ámbito de otros tributos: recargo en el IBI a los inmuebles desocupados con carácter permanente	64
2. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL IS . . .	67
2.1. Las sociedades patrimoniales.	67
2.1.1. Concepto y controversia.	68
2.1.2. Particularidades.	72
2.1.3. Consecuencias fiscales de la patrimonialidad: IP e ISD	78
2.2. El arrendamiento de inmuebles como actividad económica	90

SUMARIO

2.2.1. Principales diferencias con la tributación a través del IRPF	95
2.2.2. Los requisitos de la aportación de inmuebles a una sociedad y sus efectos en el IRPF y plusvalías municipales	99
2.2.3. El régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas	109
2.3. Singularidades a tener en cuenta en la fiscalidad del socio: relaciones socio-sociedad y su incidencia en el IRPF del socio	112
2.3.1. El régimen de operaciones vinculadas: incidencia en el IRPF del socio	115
2.3.2. La utilización gratuita o por precio inferior al de mercado de inmuebles	120
3. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL IVA	125
3.1. La condición de sujeto pasivo.	126
3.1.1. Sujeto pasivo persona física	134
3.1.2. Sujeto pasivo comunidad de bienes	134
3.1.3. Sujeto pasivo persona jurídica	137
3.2. Supuestos de exención	139
3.2.1. El concepto de vivienda	140
3.2.2. Segunda transmisión o subarrendamiento	143
3.2.3. Alquiler de vivienda por una empresa para un empleado	145
3.2.4. Alquiler de apartamentos turísticos con o sin servicios propios de hostelería	146
3.2.5. Garajes y trasteros arrendados como anejos a vivienda	149
3.2.6. Arrendamiento de fincas rústicas	151
3.3. Otros	154
3.3.1. Tipos impositivos.	154
3.3.2. IVA deducible	156
3.3.3. Régimen de prorrateo	159
4. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL ITPyAJD	169
4.1. Arrendamientos sujetos a ITPyAJD.	170
4.2. Obligaciones formales y tipos impositivos.	171
5. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL IP E ISD	177
5.1. Impuesto sobre el Patrimonio.	177
5.1.1. La vivienda habitual.	181
5.1.2. Resto de casos	183

SUMARIO

5.1.3. El régimen de empresa familiar	188
5.2. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones	194
5.2.1. La vivienda habitual	196
5.2.2. Resto de casos	198
5.2.3. El régimen de empresa familiar	202
5.2.4. El requisito del mantenimiento de la actividad y las consecuencias de su incumplimiento	204

1.

EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL IRPF

En este apartado analizaremos el tratamiento fiscal que en la declaración de la renta puede tener para el arrendador el arrendamiento de inmuebles, e incluso el hecho de tenerlo desocupado.

Analizaremos la tributación cuando el rendimiento obtenido del arrendamiento supone un rendimiento de capital inmobiliario, la tributación cuando la actividad de arrendamiento se catalogue como actividad económica y cómo tributarán cuando el rendimiento se obtenga a través de una comunidad de bienes.

1.1. El arrendamiento de inmuebles como rendimiento del capital inmobiliario

El artículo 21 de la LIRPF señala que tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital la totalidad de las utilidades o contraprestaciones, cualquiera que sea su denominación o naturaleza, dinerarias o en especie, que provengan, directa o indirectamente, de elementos patrimoniales, bienes o derechos, cuya titularidad corresponda al contribuyente y no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por este. No obstante, las rentas derivadas de la transmisión de la titularidad de los elementos patrimoniales, aun cuando exista un pacto de reserva de dominio, tributarán como ganancias o pérdidas patrimoniales, salvo que por esta ley se califiquen como rendimientos del capital.

En todo caso, se incluirán como rendimientos del capital aquellos provenientes de los bienes inmuebles, tanto rústicos como urbanos, que no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por el contribuyente.

Así, se consideran rendimientos del capital inmobiliario para el titular de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o

cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

1.1.1. Ingresos íntegros. Especial consideración al IVA y a la repercusión de gastos

A efectos de determinar el rendimiento íntegro obtenido por el arrendamiento de inmuebles se computará el importe íntegro que deba satisfacer el inquilino por todos los conceptos, con la exclusión del IVA (o, en su caso, del IGIC).

Es decir, en aquellos casos en que el arrendamiento esté sujeto a IVA, dicho impuesto no se tendrá en cuenta como rendimiento del capital inmobiliario.

Respecto del IVA, debemos señalar que, según el artículo 4.Uno de la LIVA, se encuentran sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido «las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, incluso si se efectúan en favor de los propios socios, asociados, miembros o partícipes de las entidades que las realicen».

Por lo que se refiere en concreto a las comunidades de bienes, el artículo 84.Tres de la LIVA determina que tendrán la consideración de sujetos pasivos del impuesto «las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, careciendo de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición, cuando realicen operaciones sujetas al Impuesto».

Los ordinales 2.º y 3.º del artículo 11.Dos de la LIVA consideran como prestaciones de servicios «*los arrendamientos de bienes, industria o negocio, empresas o establecimientos mercantiles, con o sin opción de compra*» y «*las cesiones del uso o disfrute de bienes*». Por tanto, el arrendamiento de inmuebles estará sujeto a IVA.

No obstante, el artículo 20.Uno.23.º de la LIVA establece la exención en el impuesto de ciertas operaciones, en los siguientes términos:

«Uno. Estarán exentas de este impuesto las siguientes operaciones:
(...)

23.º Los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, que tengan por objeto los siguientes bienes:

a) Terrenos, incluidas las construcciones inmobiliarias de carácter agrario utilizadas para la explotación de una finca rústica.

Se exceptúan las construcciones inmobiliarias dedicadas a actividades de ganadería independiente de la explotación del suelo.

b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al ré-

gimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos.

La exención no comprenderá:

- a) Los arrendamientos de terrenos para estacionamientos de vehículos.
- b) Los arrendamientos de terrenos para depósito o almacenaje de bienes, mercancías o productos, o para instalar en ellos elementos de una actividad empresarial.
- c) Los arrendamientos de terrenos para exposiciones o para publicidad.
- d) Los arrendamientos con opción de compra de terrenos o viviendas cuya entrega estuviese sujeta y no exenta al impuesto.
- e) Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.
- f) Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos para ser subarrendados, con excepción de los realizados de acuerdo con lo dispuesto en la letra b) anterior.
- g) Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos asimilados a viviendas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- h) La constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute sobre los bienes a que se refieren las letras a'), b'), c'), e') y f) anteriores.
- j) La constitución o transmisión de derechos reales de superficie».

Por tanto, el arrendamiento de un inmueble destinado para su uso exclusivo como vivienda, o el arrendamiento de un terreno, estará sujeto y exento del IVA, siempre y cuando no se trate de alguno de los supuestos expresamente excluidos por la norma.

En caso de no estar exento, el arrendamiento, en términos generales, tributará al tipo general del 21 %. Sin embargo, existen algunas excepciones. Así, tributarán al 10 %:

- De conformidad con el artículo 91.Uno.2.11.º de la LIVA, los arrendamientos con opción de compra de edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se arrienden conjuntamente.
- Tal y como recoge el artículo 91.Uno.2.12.º de la LIVA, la cesión de los derechos de aprovechamiento por turno de edificios, conjuntos inmobiliarios o sectores de ellos arquitectónicamente diferenciados cuando el inmueble tenga, al menos, 10 alojamientos, de acuerdo con lo establecido en la normativa reguladora de estos servicios.

Y tributarán al 4 %, de conformidad con el artículo 91.Dos.2.2.º de la LIVA, los arrendamientos con opción de compra de edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se arrienden conjuntamente.

Como señalábamos, en el caso de que el arrendamiento esté sujeto a IVA, el importe abonado por el inquilino que se corresponda con tal impuesto no se tendrá en cuenta a la hora de calcular el rendimiento íntegro del capital inmobiliario.

Por contra, si se deben contabilizar las demás rentas que abone el inquilino al arrendador por cualquier concepto. Así, si en el contrato se fija que será el propietario quien en primer término se haga cargo del pago de los suministros. Igualmente, si se pacta que el inquilino abone el IBI al arrendador (a pesar de tratarse de un gasto inherente a la titularidad del inmueble), los importes que el inquilino le satisfaga por ese concepto se computarán como rendimiento del capital inmobiliario a los efectos del IRPF del arrendador.

Esto es, cuando se acuerde que los suministros, la comunidad o cualquier otro gasto vinculado al arrendamiento sean satisfechos por el arrendador y este después se los repercuta al arrendatario para que le abone el importe correspondiente, el arrendador deberá incluir esas cantidades que recibe del arrendatario como rendimiento íntegro de capital inmobiliario. Todo ello, eso sí, sin perjuicio de que el arrendador pueda deducirse las cantidades repercutidas al inquilino en la medida en que constituyan gasto deducible del rendimiento de capital inmobiliario.

RESOLUCIONES RELEVANTES

Sentencia del Tribunal Supremo n.º 1467/2021, de 14 de diciembre de 2021, ECLI:ES:TS:2021:4649

Asunto: determinar si las cantidades que el arrendador tiene derecho a percibir tras la interposición de una demanda de desahucio por falta de pago de la renta tienen la calificación de rendimiento inmobiliario o ganancia patrimonial.

«Con arreglo a lo que establece el artículo 93.1 LJCA, en función de todo lo razonado procede declarar lo siguiente: “las cantidades que el arrendador tiene derecho a percibir tras la interposición de una demanda de desahucio por falta de pago de la renta o de cantidades asimiladas a la misma, -demanda a la que acumula la acción de reclamación de las cantidades que se devenguen con posterioridad a la presentación de ésta y hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca-, tienen la calificación de rendimiento de capital inmobiliario, a imputar al período impositivo en que sean exigibles por su perceptor».

Sentencia del Tribunal Supremo n.º 1384/2022, de 27 de octubre de 2022, ECLI:ES:TS:2022:3921

Asunto: determinar si a los cotos de caza les resulta de aplicación la exención prevista en el artículo 20.Uno.23.º.a) de la LIVA

«La cesión por un tiempo determinado y mediante precio del aprovechamiento cinegético en el ámbito de una finca, tiene adecuado encaje en el concepto de prestación de servicios mediante cesión de uso o disfrute de un bien, en este caso la caza. La prestación está netamente diferenciada de cualquier otro aprovechamiento de que pueda ser susceptible el terreno, cuyo cesión no se contempla en el contrato, de modo que el propietario conserva todas las facultades para su uso o explotación característicamente inherentes al terreno rústico, esto es, el agrario,

ganadero vinculado a la explotación del suelo, forestal, etc., que es precisamente el destino que justifica la exención del art. 20.Uno.23º LIVA, porque la misma beneficia a los “arrendamientos que tengan la consideración de servicios” y a la “constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute” que tengan por objeto “terrenos”, pero, como ya se ha dicho, la cesión del aprovechamiento cinegético es un servicio prestado, que tiene sustantividad propia, y que no tiene por objeto el terreno.

Por otra parte, carece de toda relevancia la ausencia de mención de la cesión del aprovechamiento cinegético en la delimitación negativa de la exención contenida en el art. 20.Uno.23, que menciona entre otros el arrendamiento de terrenos para estacionamientos de vehículos, depósito o almacenamiento de materiales, etc. La delimitación positiva de la exención es suficientemente explícita y su extensión análoga más allá de sus límites supone la vulneración de la prohibición de analogía del art. 14 LGT, y la aplicación indebida del art. 20.Uno.23 LIVA .

SEXTO.- Fijación de la doctrina jurisprudencial y resolución de las cuestiones debatidas en el proceso.

Como consecuencia de lo razonado, la doctrina jurisprudencial que establecemos es que, a los efectos de aplicar la exención relativa a las operaciones de arrendamientos que tengan la consideración de servicios y a la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, actualmente recogida en el art. 20.Uno.23º a) LIVA, el arrendamiento del aprovechamiento cinegético en un terreno no está incluido en la referida exención».

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Consulta vinculante de la Dirección General de Tributos (V2498-14), de 24 de septiembre de 2014

Asunto: el consumo eléctrico lo factura la compañía eléctrica a nombre del arrendador y después este lo repercute a cada inquilino

«Partiendo de la hipótesis de que el arrendamiento no lo realiza el consultante como actividad económica, por no reunir los requisitos previstos en el artículo 27.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE del día 29), en adelante LIRPF, los rendimientos derivados del arrendamiento de oficinas constituirán rendimientos del capital inmobiliario.

El artículo 22 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre), dispone lo siguiente:

“1. Tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se 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.

2. Se computará como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos deba satisfacer el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o, en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario.”

El artículo 23.1 de la Ley del Impuesto recoge los gastos que, para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, podrán deducirse de los rendimientos íntegros.

En desarrollo de dicho artículo, el artículo 13 del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del día 31), dispone que “tendrán la consideración de gasto deducible para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario todos los gastos necesarios para su obtención.

(...)

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, el importe de los gastos por consumos eléctricos repercutidos a los inquilinos se computará como rendimiento íntegro del capital inmobiliario, siendo, a su vez, deducibles de los mismos».

1.1.2. Gastos deducibles

El artículo 23 de la LIRPF, así como los artículos 13 y 14 del RIRPF señala qué gastos son deducibles de los rendimientos de capital inmobiliario. Así, se podrán deducir del rendimiento íntegro:

- a) Los gastos necesarios para la obtención del rendimiento.
- b) La amortización del inmueble y amortización de los muebles cedidos conjuntamente.

Gastos necesarios para la obtención del rendimiento

El artículo 23.1.a) de la LIRPF recoge que son deducibles de los rendimientos de capital inmobiliario todos aquellos **gastos necesarios para la obtención de los rendimientos**. A estos efectos, se entienden por gastos necesarios, entre otros, los siguientes:

- Los **tributos y recargos** no estatales, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre el bien o derecho productor de aquellos y no tengan carácter sancionador.

Así, podrá deducirse, por ejemplo, el IBI del inmueble arrendado e, incluso, el recargo por abonar dicho impuesto fuera de plazo, pero no las sanciones tributarias que le pudiesen imponer al arrendador en relación con el inmueble.

Sin embargo, no será deducible, por ejemplo, el Impuesto sobre el Patrimonio que abone el titular por la tenencia del inmueble. En este sentido, la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos (V0848-22), de 20 de abril de 2022, señala:

«A ese respecto, el Impuesto sobre el Patrimonio es un tributo estatal cuyo rendimiento está cedido en su totalidad a las Comunidades Autónomas, que podrán asumir competencias normativas sobre el mínimo exento, el tipo de gravamen y las deducciones y bonificaciones de la cuota. Así resulta de lo previsto en el artículo 2.Dos de la Ley 19/1991 de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (BOE de 7 de junio), y

en la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias (BOE de 19 de diciembre).

El alcance de esta cesión se concreta, respecto de cada una de las Comunidades Autónomas, en la ley que regula el régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma correspondiente y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión.

Por otro lado, aunque la enumeración que se realiza de gastos deducibles para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, tanto en el artículo 23 LIRPF como en el artículo 13 del RIRPF, no es una lista cerrada ya que se consideran como tales todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, no obstante dada la precisión realizada expresamente en ambos preceptos en relación a los tributos, en cuanto a que estos, entre otros requisitos, deben tratarse de "tributos y recargos no estatales", para que puedan ser considerados como gasto deducible, ello nos lleva a excluir expresamente de dicha consideración a los tributos estatales, entre los que se encuentra el Impuesto sobre el Patrimonio.

Por tanto, el consultante a la hora de determinar el rendimiento neto de capital inmobiliario derivado del arrendamiento de bienes inmuebles, no puede deducir como gasto el tanto por ciento de cuota del Impuesto sobre el Patrimonio satisfecho correspondiente a la tenencia de dicho inmueble arrendado».

- Los **intereses de los capitales ajenos** invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso y disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación.

Entre los gastos de financiación se consideran incluidas las primas del seguro de vida contratado con la entidad financiera que concedió el préstamo para la adquisición del inmueble, para ello, la contratación del citado seguro debe figurar entre las condiciones del prestamista para su concesión. En este sentido se ha pronunciado la Dirección General de Tributos en la consulta vinculante (V1653-12), de 30 de julio de 2012.

Respecto de estos gastos, debe tenerse en cuenta el caso de la devolución de intereses cuando se hubiesen aplicado las cláusulas limitativas del interés, popularmente conocidas como «cláusulas suelo». En este sentido, la disposición adicional 45.^a de la LIRPF establece:

«1. No se integrará en la base imponible de este Impuesto la devolución derivada de acuerdos celebrados con entidades financieras, en efectivo o a través de otras medidas de compensación, junto con sus correspondientes intereses indemnizatorios, de las cantidades previamente satisfechas a aquellas en concepto de intereses por la aplicación de cláusulas de limitación de tipos de interés de préstamos.

2. Las cantidades previamente satisfechas por el contribuyente objeto de la devolución prevista en el apartado 1 anterior, tendrán el siguiente tratamiento fiscal:

a) Cuando tales cantidades, en ejercicios anteriores, hubieran formado parte de la base de la deducción por inversión en vivienda habitual

o de deducciones establecidas por la Comunidad Autónoma, se perderá el derecho a practicar la deducción en relación con las mismas, debiendo sumar a la cuota líquida estatal y autonómica, devengada en el ejercicio en el que se hubiera celebrado el acuerdo con la entidad financiera, exclusivamente las cantidades indebidamente deducidas en los ejercicios respecto de los que no hubiera prescrito el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación, en los términos previstos en el artículo 59 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, sin inclusión de intereses de demora.

No resultará de aplicación la adición prevista en el párrafo anterior respecto de la parte de las cantidades que se destine directamente por la entidad financiera, tras el acuerdo con el contribuyente afectado, a minorar el principal del préstamo.

b) Cuando tales cantidades hubieran tenido la consideración de gasto deducible en ejercicios anteriores respecto de los que no hubiera prescrito el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación, se perderá tal consideración, debiendo practicarse autoliquidación complementaria correspondiente a tales ejercicios, sin sanción, ni intereses de demora, ni recargo alguno en el plazo comprendido entre la fecha del acuerdo y la finalización del siguiente plazo de presentación de autoliquidación por este Impuesto.

c) Cuando tales cantidades hubieran sido satisfechas por el contribuyente en ejercicios cuyo plazo de presentación de autoliquidación por este Impuesto no hubiera finalizado con anterioridad al acuerdo de devolución de las mismas celebrado con la entidad financiera, así como las cantidades a que se refiere el segundo párrafo de la letra a anterior, no formarán parte de la base de deducción por inversión en vivienda habitual ni de deducción autonómica alguna ni tendrán la consideración de gasto deducible.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores será igualmente de aplicación cuando la devolución de cantidades a que se refiere el apartado 1 anterior hubiera sido consecuencia de la ejecución o cumplimiento de sentencias judiciales o laudos arbitrales».

Por tanto, la devolución de las cantidades abonadas en concepto de intereses por la aplicación de cláusulas suelo, ya sea por acuerdo con la entidad bancaria, ya sea por ejecución de sentencia o laudo arbitral, no se integran en la base imponible del IRPF, es decir no se tributa por ellas. Sin embargo, cuando dichas cantidades se hubiesen deducido del rendimiento de capital inmobiliario como interés de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso y disfrute del que procedan los rendimientos, deberá realizarse liquidación complementaria de los ejercicios no prescritos en los que se dedujesen dichos intereses, eliminando la parte correspondiente a los intereses devueltos.

A efectos de estas liquidaciones complementarias, exclusivamente en la medida en que se realicen para excluir como gasto deducible esos intereses devueltos, si las mismas se realizan entre la fecha del acuerdo, laudo o sen-

FISCALIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES A TÍTULO INDIVIDUAL Y EMPRESARIAL

PASO A PASO

El arrendamiento de inmuebles es, sin duda, una operación que genera no pocas controversias entre el contribuyente y la Administración tributaria. Por ese motivo, a través de esta guía trata de ofrecerse una visión global de la tributación básica del arrendamiento de inmuebles, tanto si se desarrolla por parte de una persona física como si se hace a través de una persona jurídica u otro ente asociativo (por ejemplo, una comunidad de bienes).

A tal fin, en primer lugar, se profundiza en su tributación directa, en el ámbito del IRPF y del Impuesto sobre Sociedades, con estudio de los requisitos que en cada uno de ellos se exigen para que el arrendamiento constituya actividad económica y de las consecuencias fiscales que, en cada caso, supone estar o no ante una auténtica actividad económica. Y, todo ello, con especial referencia a las novedades fiscales introducidas por la reciente Ley de Vivienda o al concepto de «entidad patrimonial» y sus particularidades en el IS, entre otras especialidades de interés.

En segundo lugar, se analiza también la tributación de este tipo de operaciones en el plano indirecto: su sujeción y posible exención en el IVA, los tipos aplicables, el régimen de deducción, etc.; así como su incidencia a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Asimismo, se estudian también las implicaciones más destacadas que la tenencia de inmuebles, su arrendamiento o transmisión pueden suponer en el Impuesto sobre el Patrimonio y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (por ejemplo, con respecto a la empresa familiar dedicada al arrendamiento).

Todo ello, como es habitual en las guías Paso a paso, a través de un lenguaje sencillo y orientado a la práctica, con respuesta de dudas frecuentes que pueden plantearse en el día a día y referencia a múltiples sentencias judiciales o resoluciones administrativas relevantes para la materia.



ANTONIO DURÁN-SINDREU BUXADÉ

Nacido en Barcelona el 2 de abril de 1957. Es Diplomado en Ciencias Empresariales, Licenciado en Administración y Dirección de Empresas y Doctor en Derecho por la Universidad de Navarra. Miembro de la Real Academia Europea de Doctores. Expresidente de la Asociación Española de Asesores Fiscales. Profesor de la UPF y Director Académico del Máster de Fiscalidad de la UPF Barcelona School of Management. Autor de diversos libros y publicaciones, entre otros, *“IVA, subvenciones y regla de prorata”* y *“Los motivos económicos válidos como técnica contra la elusión fiscal: economía de opción, autonomía de la voluntad y causa en los negocios”*. Colaborador en diversos medios de comunicación y blogs.



www.colex.es



PVP 20,00 €

ISBN: 978-84-1194-244-7



9 788411 942447