

Guía práctica IRPF 2019 (2): Arrendamiento de inmuebles

- Rendimientos del capital inmobiliario
- Rendimientos de actividades económicas

Mayo, 2020

Fernando Castromil

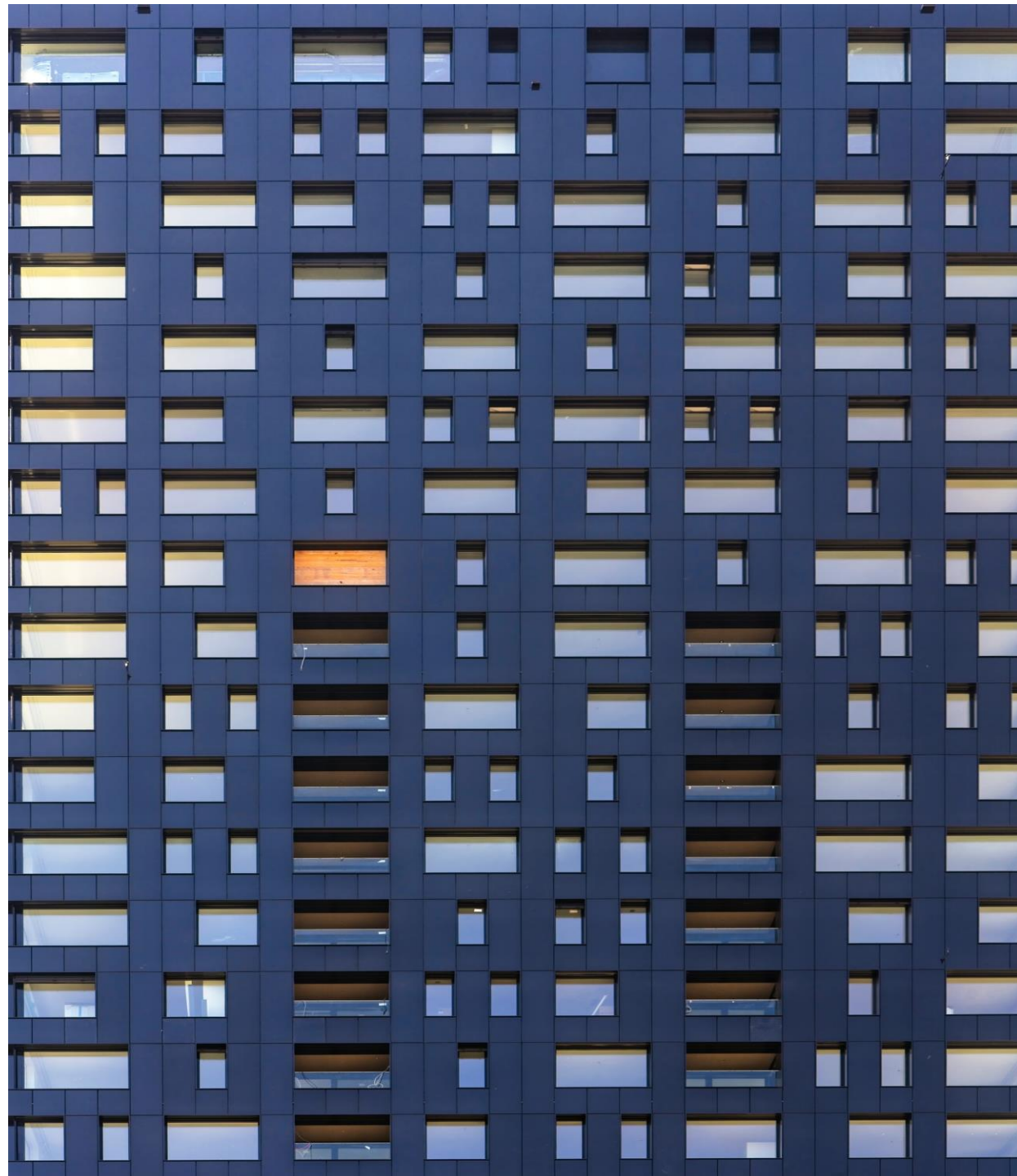
Socio Fiscal

fernando.castromil@benow.es

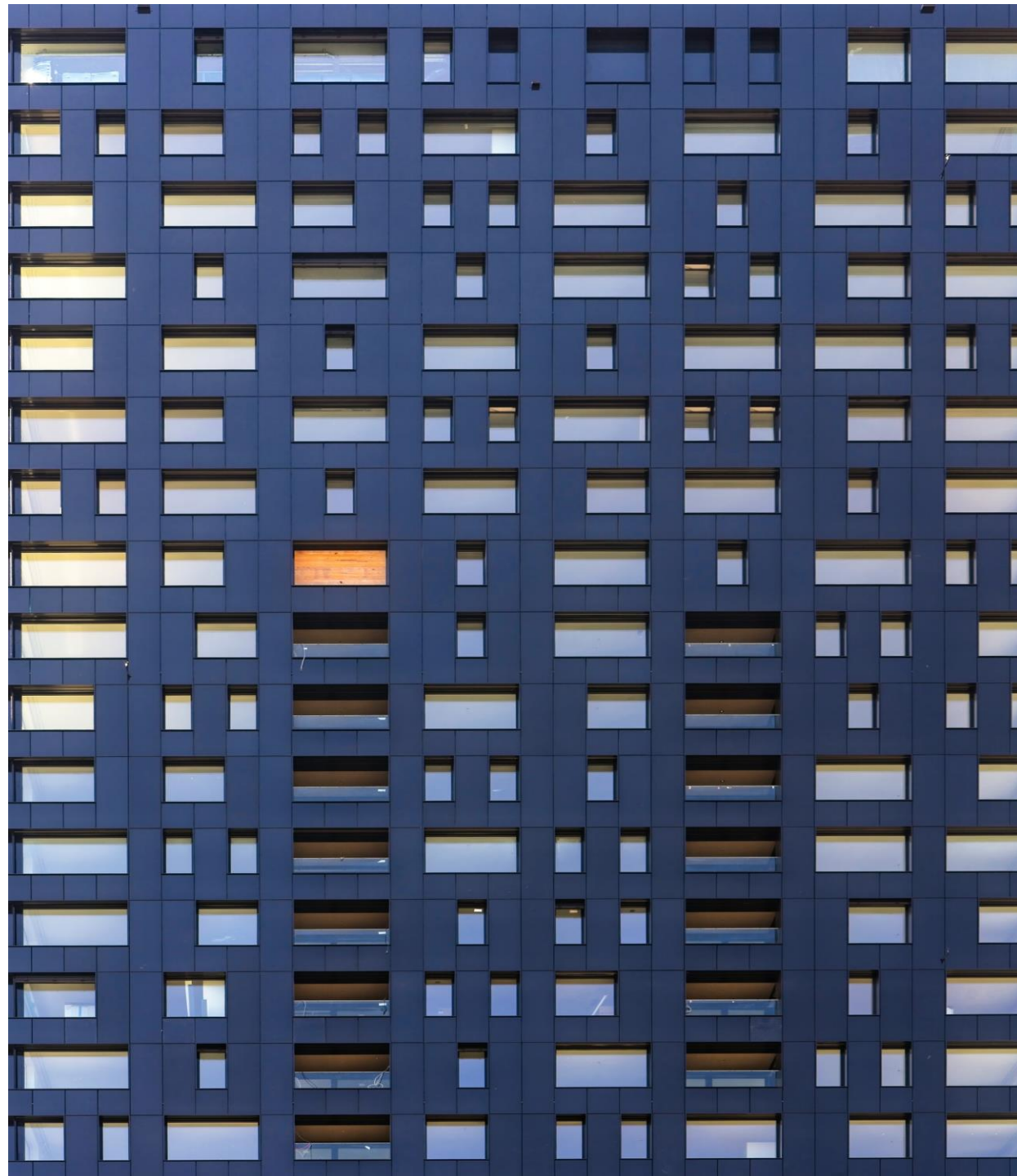
Ignacio Oroquieta

Socio Fiscal

ignacio.oroquieta@benow.es



RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO





International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

A. Rendimientos del capital inmobiliario

Tienen la consideración de rendimientos del capital inmobiliario los obtenidos como consecuencia del arrendamiento, constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre inmuebles.

No obstante, el arrendamiento puede tener la calificación de actividad económica, si para su ordenación se utiliza, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa

B. Cálculo del rendimiento

▪ Ingresos computables

Por renta debe entenderse las cantidades que por todos los conceptos reciba o tenga derecho a percibir el propietario (o titular del derecho real sobre dicho inmueble, por ejemplo, un usufructuario) del adquirente o cesionario de los derechos o facultades de uso o disfrute constituidos sobre los bienes inmuebles o, en su caso, del arrendatario o subarrendatario de tales inmuebles, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o, en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario.

En cualquier caso, no computan la fianza ni las cantidades percibidas en concepto de garantía.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

▪ Gastos deducibles

Los gastos expuestos a continuación pueden deducirse del rendimiento íntegro obtenido. En el supuesto de que el inmueble no hubiera estado arrendado durante todo el ejercicio, los gastos deducibles serán los que correspondan proporcionalmente al número de días del año en que el inmueble hubiera estado arrendado.

– Gastos de reparación y conservación

Se entienden por gastos de reparación y conservación los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones, así como los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros.

El importe máximo deducible por los gastos de reparación y conservación efectuados en el inmueble no puede exceder de la cuantía de los rendimientos íntegros del capital inmobiliario computados en el período impositivo por el arrendamiento del inmueble, si bien se permite aplicar el exceso en los cuatro años siguientes, con el mismo límite –rendimientos íntegros obtenidos en el periodo impositivo–.

– Gastos de ampliación y mejora

Las cantidades destinadas a ampliación o mejora constituirán un mayor valor de adquisición de la vivienda, tanto a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial en caso de futura transmisión, como del cálculo de las amortizaciones en caso de arrendamiento de la vivienda.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

– Amortización del inmueble

Son deducibles las cantidades destinadas a la amortización del inmueble siempre que respondan a la depreciación efectiva. Se considerará cumplido dicho requisito cuando las cantidades consignadas en tal concepto no excedan del resultado de aplicar el 3% sobre el mayor de los siguientes valores:

- Coste de adquisición satisfecho, incluidos los gastos y tributos inherentes a la adquisición (notaría, registro, IVA no deducible, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, gastos de agencia, etc.), sin incluir en el cómputo el valor del suelo, así como el coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos.

En los casos en que el inmueble se adquiera por herencia o donación, sólo tendrá la consideración de "coste de adquisición satisfecho" la parte de los gastos y tributos inherentes a la adquisición que corresponda a la construcción y, en su caso, la totalidad de las inversiones y mejoras efectuadas.

- Valor catastral, excluido el valor del suelo.

En cualquier caso, la amortización acumulada tendrá como límite el valor de adquisición del inmueble generador de los rendimientos, por lo que nunca se podrá amortizar por encima de dicho valor.

Cuando se acuerde la venta del inmueble, el valor de adquisición se minorará en el importe de las amortizaciones fiscalmente deducibles, computándose en todo caso la amortización mínima, con independencia de la efectiva consideración de ésta como gasto durante el periodo en el que inmueble estuvo arrendado/cedido, considerándose como amortización mínima la resultante del período máximo de amortización o el porcentaje fijo que corresponda, según cada caso.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

– Amortización del mobiliario

Son deducibles las cantidades destinadas a la amortización de los bienes cedidos con el inmueble arrendado, siempre que su adquisición haya supuesto un coste para el contribuyente. En estos casos es preciso distinguir:

- Si el derecho o facultad tiene plazo de duración determinado, la amortización anual deducible será la que resulte de dividir el coste de adquisición satisfecho entre el número de años de duración del mismo.
- Si el derecho o facultad fuese vitalicio, la amortización computable será el resultado de aplicar el coeficiente del 3% sobre el coste de adquisición satisfecho.

En ambos casos, el importe de las amortizaciones deducibles en el ejercicio no podrá superar la cuantía de los rendimientos íntegros derivados de cada derecho.

– Intereses y gastos de financiación

Son deducibles 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.

El importe total máximo a deducir por los intereses y demás gastos de financiación y por los gastos de conservación y reparación no puede exceder, para cada bien o derecho arrendado/cedido, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos, pudiendo deducir el exceso en los cuatro años siguientes, sin que pueda exceder, en los ejercicios futuros, del citado límite.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

– Tributos, recargos y tasas

Son deducibles los tributos, recargos y tasas (por ejemplo, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tasas por limpieza, recogida de basuras, etc.), siempre que no tengan carácter sancionador.

– Servicios personales de terceros

Son deducibles las cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta o como consecuencia de servicios personales, tales como los de administración, vigilancia, portería, cuidado de jardines, etc.

– Comunidad de Propietarios

Son deducibles las cuotas periódicas pagadas a la Comunidad de Propietarios.

Los gastos satisfechos en concepto de derramas dirigidas a ampliación o mejora del inmueble, es decir, aquellas que redundan, bien en un aumento de la capacidad o habitabilidad de los inmuebles, bien en un alargamiento de su vida útil, son deducibles vía amortización del inmueble, al estar consideradas las cantidades mayor valor de adquisición.

– Gastos de formalización del contrato de arrendamiento/constitución del derecho/cesión

– Gastos de defensa jurídica

Son deducibles los gastos de defensa de carácter jurídico relativo al inmueble arrendado/cedido (i.e. costas procesales, minuta de abogado y procurador).



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

- Saldos de dudoso cobro

Esta circunstancia se presume justificada cuando el deudor esté en concurso o si entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del período impositivo hubiesen transcurrido más de seis meses, y no se hubiese producido una renovación de crédito.

- Primas de contratos de seguro

Son deducibles el importe de las primas de contratos de seguro, bien sean de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales, de defensa jurídica para propietarios de viviendas en alquiler u otros de naturaleza análoga.

- Servicios o suministros

Serán deducibles las cantidades pagadas en concepto de suministros (luz, agua, gas, internet, etc.), siempre que sean soportados y efectivamente pagados por el arrendador.

Si el arrendador los repercutiera al inquilino, debe computar como rendimiento, y a su vez, como gasto deducible, las cuantías correspondientes.

- Otros gastos necesarios fiscalmente deducibles

Es deducible cualquier otro gasto necesario para la obtención del rendimiento.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

C. Imputación de rentas

Todo contribuyente que sean propietarios o titulares de un derecho real sobre los inmuebles que cumplan los requisitos expuestos a continuación deben imputar rentas por la cantidad que resulte de aplicar el 2 por ciento al valor catastral, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada período impositivo. Requisitos:

- Inmuebles urbanos o rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
- No tratarse de suelo no edificado, inmuebles en construcción, o inmuebles que no sean susceptibles de uso.
- No generar rendimientos del capital inmobiliario o estar afectos a actividades económicas.
- No constituir la vivienda habitual del contribuyente.

Si los valores catastrales han sido revisados, modificados o determinados en un plazo no superior a 10 años, el porcentaje será el 1,1 por ciento.

En el caso de que, en un mismo periodo, un inmueble esté arrendado/cedido y a disposición del contribuyente, y además, dicho inmueble cumpla los requisitos anteriores, deberá imputarse las rentas correspondientes por el periodo en el que el inmueble no genere rendimientos.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

D. Obligación de expedir factura

No existe obligación de expedir factura salvo que el arrendatario sea un empresario o profesional en el ejercicio de su actividad, y en consecuencia, no se trate de un arrendamiento exclusivo de vivienda.

E. Arrendamiento de negocios

El arrendamiento de negocios se califica como rendimiento del capital mobiliario, integrables en la base imponible general del impuesto.

Debe entenderse por arrendamiento de negocios como aquel en el que, además de arrendarse una serie de elementos patrimoniales que integran el negocio, el arrendatario recibe un negocio o industria, de tal forma que el objeto del contrato no lo constituye solamente los bienes que en él se enumeran, sino que al mismo tiempo se arrienda una unidad económica con vida propia, susceptible de ser inmediatamente explotada. Ello supone la existencia previa de una empresa o negocio que el arrendador explotaba y, posteriormente, alquila.

Si el arrendamiento se limita al local o el inmueble en que se desarrollaba el negocio como elemento aislado, sin incluir el resto de elementos que conforman la unidad económica constitutiva del negocio, los rendimientos percibidos tendrán, con carácter general, la naturaleza de rendimientos del capital inmobiliario, salvo que para la ordenación de la actividad de arrendamiento se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, puesto que entonces los rendimientos serán calificados de actividad económica.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

F. Arrendamientos turísticos o vacacionales

Cuando el arrendamiento de un inmueble se realiza con fines turísticos por cortos periodos de tiempo, y además, se ofrecen servicios propios de la industria hotelera, el rendimiento será considerado rendimiento de actividad económica, con independencia de que para la gestión se utilice o no a una persona contratada.

Ejemplos de servicios propios de la industria hotelera: restaurante, custodia de maletas, lavandería, limpieza periódica del inmueble, cambio periódico de ropa de cama y baño, reservas, etc.

Ejemplos de servicios que no son propios de la industria hotelera: Entrega/recogida de llaves a la entrada o tras la salida de los inquilinos; servicios de limpieza del apartamento o de las zonas comunes del edificio/urbanización y cambio de ropa, prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario; servicios de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos.

G. Subarrendamiento de inmuebles

Las rentas derivadas del subarrendamiento de inmuebles tendrán para el subarrendador la consideración de rendimientos del capital mobiliario, salvo que supongan la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios, en cuyo caso, los rendimientos obtenidos por el subarrendamiento se calificarían como rendimientos de actividades económicas.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

H. Cuestiones

¿Existe algún beneficio en el caso de que alquile un inmueble para su uso como vivienda?

En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a satisfacer la necesidad permanente de vivienda, el rendimiento neto positivo, calculado por diferencia entre la totalidad de ingresos íntegros y los gastos necesarios que tengan la consideración de deducibles, en los términos anteriormente comentados, se reducirá en un 60%, cualquiera que sea la edad del arrendatario.

Si el arrendatario fuera una persona jurídica, y quedara acreditado que el inmueble se destina a vivienda de determinadas personas físicas, la reducción resultaría igualmente aplicable.

Esta reducción no es aplicable a los alquileres turísticos ni a los alquileres de vivienda o habitaciones a estudiantes, ya que los mismos no se destinan a satisfacer una necesidad permanente de vivienda, cuyo alquiler se realiza por periodos o temporadas.

¿Puedo alquilar o ceder gratuitamente un inmueble a un familiar?

Cualquier arrendamiento, constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre inmuebles se presume retribuido salvo prueba en contrario.

Como excepción, en los casos en que el arrendatario, adquirente o cesionario es un familiar (cónyuge o parientes, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive), el rendimiento no puede ser inferior al que resulte de aplicar las reglas de la imputación de rentas inmobiliarias. De obtenerse un rendimiento neto total inferior a dicho importe o de no percibirse remuneración alguna, el arrendador, transmitente o cedente debe efectuar la imputación de rentas inmobiliarias correspondientes.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

Si he soportado gastos dirigidos a alquilar el inmueble en un futuro, ¿pueden considerarse deducibles?

Los gastos de conservación y reparación efectuados en un inmueble con la finalidad de volver a alquilarlo tendrán la consideración de deducibles para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, si bien procede matizar que esta deducibilidad no ampara las adquisiciones de mobiliario y electrodomésticos, cuya incidencia en el rendimiento neto se producirá a través de las amortizaciones. Como requisito indispensable, los gastos deberán estar correlacionados con la obtención de ingresos futuros, de forma las reparaciones y actuaciones de conservación efectuadas han de estar dirigidas exclusivamente a la futura obtención de rendimientos del capital inmobiliario (a través del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos de uso y disfrute) y no al disfrute, siquiera temporal, del inmueble por el titular.

Si realizadas, por ejemplo, obras de reparación y conservación sobre el inmueble en un ejercicio, no se consigue arrendar hasta el ejercicio o ejercicios siguientes, los gastos podrán ser deducidos en los cuatro años siguientes.

Las mejoras efectuadas sobre el inmueble, así como el mobiliario adquirido, serán deducible vía amortización, tal y como se expuso anteriormente.

Por lo que se refiere a los gastos fijos y habituales que produce el inmueble (comunidad, luz, IBI, etc.), su deducibilidad (debido a la necesaria correlación de los gastos con los ingresos) sólo operará respecto a la parte del período impositivo en que el inmueble se encuentre alquilado.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

Alquiler de inmueble para uso simultáneo de vivienda y lugar de ejercicio de una actividad profesional

Obligaciones del arrendador:

- Repercutir el IVA correspondiente, al tratarse de una operación sujeta y no exenta.
- Aplicar la reducción del 60% comentada anteriormente sobre el rendimiento neto que corresponda a la parte del inmueble destinada a vivienda del arrendatario.
- Emitir una factura con retención, siempre que, de cumplirse requisitos (*i.e.* que le sean satisfechas rentas por importe superior a 900 euros) retención que se aplicará sobre aquella parte de los rendimientos que corresponda a la parte del inmueble afecta a la actividad económica.

Por su parte el arrendatario:

- En sede del IVA, deberá deducirse las cuotas por alquiler únicamente correspondientes a la parte proporcional del inmueble que se utiliza para el ejercicio de su actividad económica.
- Deberá practicar e ingresar la retención correspondiente sobre los rendimientos derivados del arrendamiento.
- Podrá considerar gastos deducibles de su actividad los gastos derivados de los suministros (agua, luz, calefacción, teléfono, conexión a Internet, etc.) en la proporción correspondiente a la parte de la vivienda que se encuentre afecta a la actividad económica desarrollada por el contribuyente, mientras que en IVA sólo serán deducibles si se afectan de manera exclusiva al ejercicio de la actividad.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

¿Debe imputarse algún rendimiento en el caso de ser propietario o titular de un derecho sobre una vivienda ocupada ilegalmente?

Aunque no pueda hablarse de la existencia de un arrendamiento o una cesión contractual onerosa generadora de rendimientos de capital, debe entenderse que concurren las circunstancias que determinan la exclusión de los inmuebles generadores de rendimientos de capital de la imputación de rentas inmobiliarias, expuesto anteriormente.

En concreto, en estos casos se entiende que el uso y disfrute del inmueble urbano están cedidos o corresponden a un tercero, sin que el propietario pueda recuperar el uso del inmueble a su voluntad, hasta que se resuelva el procedimiento judicial iniciado y se concluya la existencia de dicha ocupación, su ilegalidad y el derecho del propietario a recuperar el inmueble.

En consecuencia, operaría la exclusión del régimen de imputación de rentas inmobiliarias expuesto anteriormente desde el momento en que se inicie el procedimiento de desahucio y sin necesidad de esperar a su resolución.

Además, podría surgir un rendimiento de capital inmobiliario equivalente, por la indemnización fijada en la sentencia que resolviera el procedimiento de desahucio, en la parte que correspondiera al lucro cesante o a la compensación por el valor de mercado de dicho uso y disfrute ilegal, si bien la existencia de este último rendimiento y su consiguiente sujeción al Impuesto estaría condicionada a su reconocimiento en la referida sentencia. En estos casos, podría deducirse, del rendimiento obtenido las cantidades pagadas en concepto defensa jurídica.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

¿Han de declararse los ingresos aún cuando el arrendatario no haya abonado la renta?

La normativa exige imputar como ingreso todas las cantidades que deba satisfacer el arrendador como contraprestación, con independencia de que las mismas hayan sido no cobradas.

No obstante lo anterior, y tal y como se ha expuesto, del rendimiento computado pueden deducirse los saldos de dudoso cobro una vez que concurran los requisitos para ello (i.e. que transcurran más de 6 meses entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del período impositivo).

Si en el momento en que finalice el período impositivo no procediera la imputación de los saldos de dudoso cobro (i.e. por no haber transcurrido más de 6 meses), pero se cumpliera el requisito del transcurso del tiempo en el ejercicio siguiente, será en este período cuando se pueda deducir el montante adeudado que en éste ya cumpla el requisito de los 6 meses, así como las cantidades declaradas y no cobradas correspondientes al ejercicio anterior.

En el caso de que la deuda fuera cobrada posteriormente a su deducción como gasto, deberá computar el ingreso en el año en que se produzca dicho cobro.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

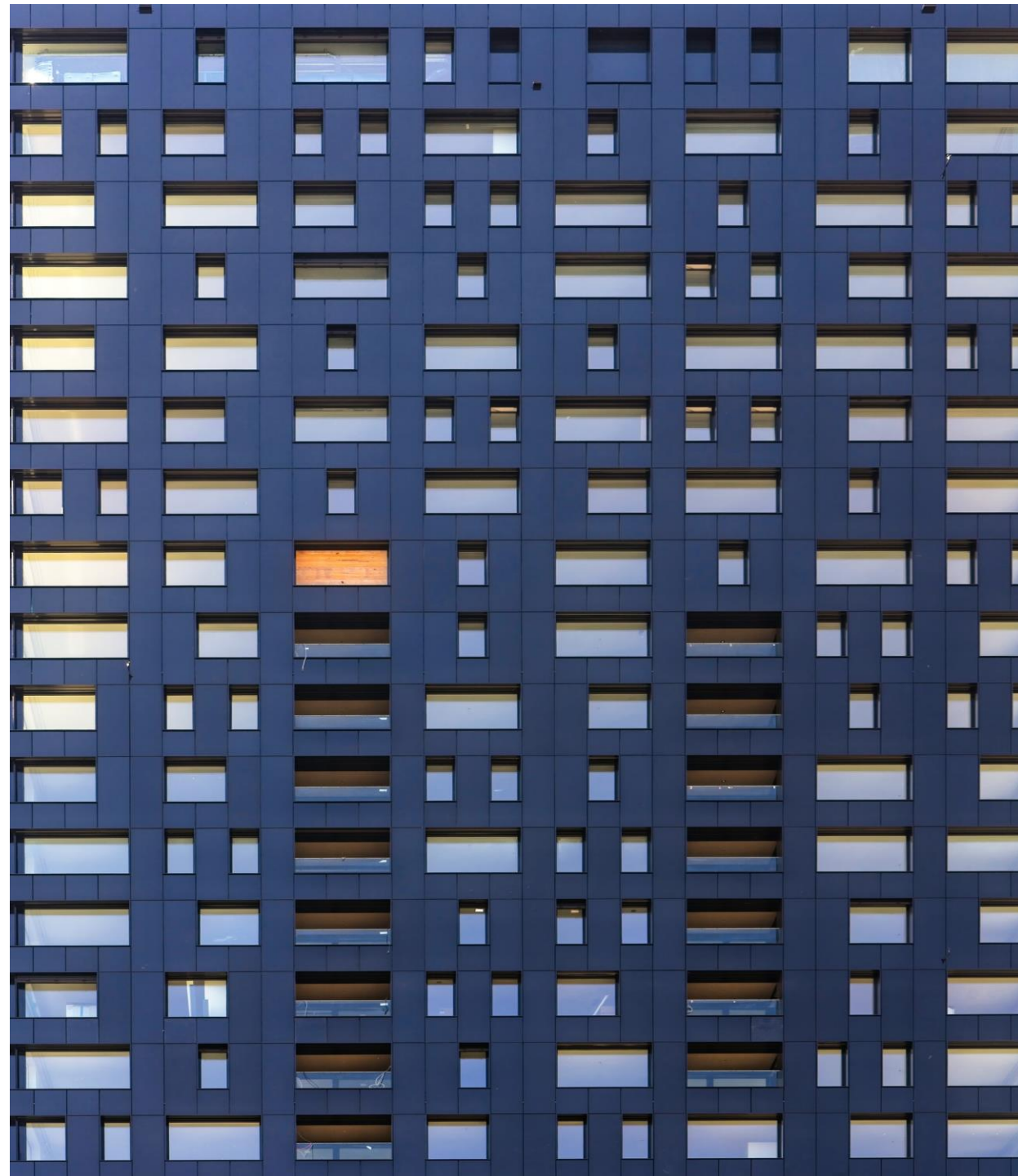
¿Existe alguna especialidad en el caso de que el arrendamiento se haya suscrito con opción de compra?

En estos casos, el rendimiento se determina observando las reglas expuestas.

No obstante, en cuanto a la opción de compra, deben observarse dos momentos que tendrán para el arrendador las siguientes consecuencias tributarias:

- En el momento de la concesión, se produce una ganancia patrimonial no derivada de transmisión, de lo que derivará su tributación en la base imponible general del IRPF. Su importe vendrá determinado por el valor efectivamente satisfecho o de superior, el valor de mercado. De este valor se deducirán los gastos y tributos inherentes a la operación que hayan sido satisfechos por el arrendador-concedente. La imputación de la ganancia deberá efectuarse en el período impositivo en el que se formaliza el derecho de opción de compra sobre la vivienda.
- El ejercicio de la opción ocasionará una nueva alteración patrimonial en sede del arrendador-transmitente, por la diferencia entre el valor de transmisión y de adquisición. Las cuantías recibidas previamente por el arrendatario en concepto de precio del derecho de opción de compra sobre dicho inmueble, así como las cantidades satisfechas por el arrendamiento del citado inmueble hasta el ejercicio de opción de compra se descuentan, de ser así pactado, del precio total convenido por la transmisión de dicha vivienda constituyendo, en consecuencia, un menor valor de transmisión de la vivienda a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial que derive de la citada transmisión.

RENDIMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS





International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

A. Delimitación del concepto de actividad económica

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, el arrendamiento de inmuebles se considera actividad económica siempre que para su ordenación se disponga de una estructura mínima, de una organización de medios empresariales, que en la actualidad viene conformada por una persona contratada con contrato laboral y a jornada completa (*desde el 1 de enero de 2015 se elimina la exigencia de disponer de un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la actividad*).

La persona contratada debe prestar servicios relacionados con la gestión de la actividad de arrendamiento propiamente dicha, sin que se entienda ejercida una actividad económica si la persona contratada realiza funciones distintas, como por ejemplo, mantenimiento, riego y cuidado de jardines o vigilancia de las zonas comunes de los inmuebles arrendados, que constituyen las funciones propias de un portero o conserje.

En caso de sustitución del empleado a contratar por la externalización del servicio de gestión de los alquileres a través de una entidad profesionalmente dedicada a ello, no mediaría con las mismas un contrato laboral, sino un contrato de prestación de servicios, por lo que no se cumpliría el citado requisito y, en consecuencia, deberían calificarse los rendimientos derivados del arrendamiento de los inmuebles como rendimientos de capital inmobiliario.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

B. Determinación del rendimiento

La determinación del rendimiento se hace por referencia a las normas del Impuesto sobre Sociedades.

De acuerdo con lo anterior, la deducibilidad de los gastos está condicionada por el principio de su correlación con los ingresos, de tal suerte que aquellos respecto de los que se acredite que se han ocasionado en el ejercicio de la actividad, que sean necesarios para la obtención de los ingresos, serán deducibles, mientras que cuando no exista esa vinculación o no se probase suficientemente no podrían considerarse como fiscalmente deducibles de la actividad económica.

Los gastos devengados con posterioridad a la entrada en funcionamiento del local, resultarán deducibles en la determinación del rendimiento neto de la actividad económica siempre que guarden la debida correlación con los ingresos derivados de dicha actividad.

– Amortización

La base de amortización del local estará constituida por el precio de adquisición del mismo –el cuál incluye el precio pactado con el vendedor así como todos los gastos adicionales que se produzcan hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del elemento patrimonial–, así como por el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realicen en el elemento patrimonial que se amortiza.

No obstante, debe recordarse que el gasto de amortización del local no será deducible con anterioridad al momento en que el referido elemento patrimonial entre en funcionamiento.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

– Amortización acelerada

Los contribuyentes que ejerzan actividades económicas y que se mantengan dentro del perímetro de la definición de las empresas de reducida dimensión, conforme a la normativa del Impuesto sobre Sociedades, podrán amortizar de forma acelerada, al doble del coeficiente lineal máximo, los elementos nuevos del inmovilizado material (i.e. mobiliario) y de inversiones inmobiliarias, así como de elementos del inmovilizado intangible, que se afecten a la actividad económica de arrendamiento.

– Otros gastos deducibles

Además de los expuestos para el caso de que el arrendamiento sea considerado rendimiento del capital inmobiliario, incluyendo las limitaciones expuestas para los gastos de reparación y conservación, así como los dedicados a la mejora del inmueble, serán deducibles, entre otros:

- Gastos de personal: Serán deducibles los sueldos y salarios e indemnizaciones, así como las cuotas de Seguridad Social satisfechos a la persona empleada.
- Gastos del titular de la actividad: Serán deducibles las cuotas de la Seguridad Social o aportaciones a mutualidades alternativas del arrendado, así como los gastos de manutención incurridos en el desarrollo de la actividad económica.
- Suministros: Agua, gas, telefonía, internet, etc.
- Servicios de profesionales independientes: Se incluye dentro de este concepto el importe que se satisface a los profesionales por los servicios prestados a la actividad económica por economistas, abogados, auditores, gestores y asesores, etc.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

C. Obligación de expedir factura

No existe obligación de expedir factura por parte del empresario-arrendador siempre que el inmueble se destine a ser la vivienda del arrendatario.

D. Arrendamiento con fines turísticos

Tal y como se expuso, cuando el arrendamiento de un inmueble se realiza con fines turísticos por cortos periodos de tiempo, y además, se ofrecen servicios propios de la industria hotelera, el rendimiento será considerado rendimiento de actividad económica, con independencia de que para la gestión se utilice o no a una persona contratada.

E. Arrendamiento de espacios “co-working”

Si además de alquilar espacios o despachos, se prestan por el arrendatario servicios adicionales de recepción, secretaría, limpieza, reprografía, teléfono, etc., se tratará de un contrato mixto de arrendamiento de inmueble y de servicios que tiene por finalidad dotar al arrendatario de la infraestructura necesaria (material y personal) para que éste pueda desarrollar su actividad yendo más allá del simple arrendamiento.

Ello supone la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos, y, en consecuencia, constituye a efectos del impuesto una actividad económica, con independencia de que su ordenación se haga a título personal por el arrendador o se cuente con una persona contratada con contrato laboral y a jornada completa.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

E. CUESTIONES

¿Han de declararse los ingresos aun cuando el arrendatario no haya abonado la renta?

Aun en el caso de que el arrendado no satisfaga las rentas correspondientes como contraprestación por el alquiler, procederá su imputación como ingresos.

No obstante, procederá deducir los saldos de dudoso cobro que, en el momento del devengo (con carácter general, 31 de diciembre) tengan tal calificación según la redacción dada por la Ley del Impuesto sobre Sociedades:

- Que haya transcurrido el plazo de 6 meses desde el vencimiento de la obligación.
- Que el deudor esté declarado en situación de concurso.
- Que el deudor esté procesado por el delito de alzamiento de bienes.
- Que las obligaciones hayan sido reclamadas judicialmente o sean objeto de un litigio judicial o procedimiento arbitral de cuya solución dependa su cobro.

Al igual que en los rendimientos de capital inmobiliario, si las cantidades deducidas posteriormente fueran cobradas, deberá reconocerse el ingreso correspondiente, como consecuencia de la reversión de dichas correcciones valorativas.



International
Attorneys
& Advisors

RENDIMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

¿Existe alguna consecuencia en el caso de que el contribuyente decida desafectar el inmueble de la actividad para utilizarlo como vivienda habitual o como segunda residencia?

La desafectación de la actividad económica realizada por el arrendador del inmueble para destinarla a su uso personal no genera ganancias ni pérdidas patrimoniales, al seguir el inmueble formando parte de su patrimonio.

¿Existe alguna especialidad en el caso de que el arrendamiento se haya suscrito con opción de compra?

- En el momento de la concesión, se produce una ganancia patrimonial no derivada de transmisión, observando las reglas expuestas en el apartado dedicado a esta cuestión en los rendimientos del capital inmobiliario.
- En el momento del ejercicio de la opción, al transmitir un elemento afecto a una actividad económica, la ganancia patrimonial se determinará por la diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión, observándose reglas especiales tanto en la determinación del valor de adquisición –valor contable–, como en la imposibilidad de aplicar los coeficientes reductores del régimen transitorio –denominados coeficientes de abatimiento–. No obstante, dichas reglas no son de aplicación si el inmueble no hubiera estado afecto a la actividad por un periodo superior a 3 años.



Teléfono: +34 91 907 35 00
Fax: +34 91 907 29 12
info@benow.es
C/ Alfonso XII 38. 3ª Pl.
Madrid 28014

benow.es