

Campaña Renta 2011: Ejemplo práctico de Rendimientos de Capital Inmobiliario.

Pasamos a plantear y resolver un ejemplo práctico relacionado con la obtención de rendimientos de capital inmobiliario y que puede ayudar a algunos de nuestros lectores en sus declaraciones de la Renta del ejercicio 2011.

Don RCRCRCR tiene alquilado un local comercial y dos viviendas de su propiedad.

Los respectivos ingresos íntegros y gastos deducibles del ejercicio 2011 responden a:

Vivienda A.

Ingresos: 12 mensualidades a 600 euros/mes	7.200 euros.
Gastos:	
. Intereses de capitales ajenos invertidos	1.800 euros.
. Gastos en reparación y conservación	225 euros.
. Otros gastos deducibles	900 euros.

Está alquilada desde Enero de 2010 a una persona con 33 años cuyos rendimientos netos del trabajo superan el IPREM para el ejercicio 2011.

Vivienda B.

Ingresos: 12 mensualidades a 650 euros/mes	7.800 euros.
Gastos:	
. Intereses de capitales ajenos invertidos	7.600 euros.
. Gastos en reparación y conservación	1.300 euros.
. Otros gastos deducibles	980 euros.

Esta vivienda está alquilada desde diciembre de 2010 a un inquilino de 41 años.

Local Comercial

Ingresos: 12 mensualidades a 1.200 euros/mes	14.400 euros
Gastos:	
. Intereses de capitales ajenos invertidos	1.800 euros.
. Gastos en reparación y conservación	725 euros.
. Otros gastos deducibles	1.020 euros.

SE PIDE: Rendimiento neto reducido del capital inmobiliario correspondiente al ejercicio 2011.

SOLUCIÓN:

1. Rendimiento Neto.

Así la determinación del rendimiento hemos de tener en cuenta que la normativa del Impuesto (IRPF) establece que **el importe total máximo a deducir por los intereses y demás gastos de financiación y por los gastos de conservación y reparación no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.**

El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes, sin que pueda exceder, conjuntamente con los gastos por estos mismos conceptos correspondientes a cada uno de estos años, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos en cada uno de los mismos, para cada bien o derecho.

En este sentido, tendríamos:

	Vivienda A	Vivienda B	Local Comercial
Ingresos Íntegros	7.200	7.800	14.400
Intereses y gastos de reparación y conservación	2.025	(*) 7.800	2.525
Otras gastos deducibles	900	980	1.020
RENDIMIENTO NETO	4.275 Euros	- 980 Euros	10.855 Euros.

Notas Aclaratorias:

- Intereses y gastos de reparación y conservación..... (*) 11.850 euros.

(*) En el caso de la vivienda B, se aplica el límite de los ingresos íntegros (7.800 euros). El exceso $(7.800 - (7.600 + 1.300)) = 1.100$ euros podrá deducirse en los cuatro ejercicios siguientes, sin que la deducción pueda superar, conjuntamente con los gastos por estos mismos conceptos correspondientes a cada uno de estos años, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos por el alquiler de dicha vivienda.

2. Reducciones.

Aquellos rendimientos derivados del alquiler de vivienda (A y B) pueden ser objeto de reducción en el siguiente sentido:

	Vivienda A	Vivienda B	Local Comercial
Ingresos Íntegros	7.200	7.800	14.400
Intereses y gastos de reparación y conservación	2.025	7.800	2.525
Otras gastos deducibles	900	980	1.020
RENDIMIENTO NETO	4.275 Euros	- 980 Euros	10.855 Euros
Reducciones	- 4.275 Euros	588 Euros	0 Euros
RENDIMIENTO NETO REDUCIDO	0 Euros	- 392 Euros	10.855 Euros

Notas Aclaratorias:

Reducción Vivienda A. La reducción general del **60 por 100 se eleva hasta el 100 por 100** cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores a 7.455,14 euros, importe del indicador público de renta de efectos múltiples para el ejercicio 2011 (IPREM).

Novedad 2011: con efectos desde el 1 de enero de 2011 se reduce a 30 años el límite superior de edad del arrendatario para poder aplicar la reducción del 100 por 100 (anteriormente establecido en 35 años).

Ahora bien, de acuerdo con la disposición transitoria decimonovena de la Ley del IRPF, y a efectos de la aplicación de la reducción del 100 por 100 la edad del arrendatario **se ampliará hasta la fecha en que cumpla 35 años cuando el contrato de arrendamiento se hubiera celebrado con anterioridad a 1 de enero de 2011 con dicho arrendatario.**

Reducción Vivienda B. En los supuestos de **arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto**, calculado por diferencia entre la totalidad de ingresos íntegros y los gastos necesarios que tengan la consideración de deducibles, aunque éste resulte negativo, **se reducirá en un 60 por 100.**

Novedad 2011: con efectos desde el 1 de enero de 2011 se eleva la reducción del rendimiento neto procedente del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, que pasa del 50 al 60 por 100

3. Rendimiento Neto del Capital Inmobiliario.

Suma de Rendimientos Netos Reducidos del Capital Inmobiliario: (0,00 + (- 392,00) + 10.855,00) = 10.463,00 Euro