

DETERMINAR RENDIMIENTOS ÍNTEGROS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

1. Don Ramón es propietario de los siguientes inmuebles:

- Vivienda unifamiliar en Oviedo, adquirida en 2002 por 250.000 €, que constituye su vivienda habitual, y cuyo valor catastral asignado para 2009, pendiente de revisión ascendió a 96.500 €. Durante el ejercicio abonaron 3.520 € en concepto de intereses y 6.000 € como amortización de capital de un préstamo hipotecario concedido en 2002.
- Tiene un apartamento en Alicante, que es utilizado por la familia en época de vacaciones. Su valor catastral para el 2009 ascendió a 36.250 euros (el 20% corresponde al valor del suelo). La cuota de IBI ascendió a 225 euros, y los gastos de comunidad fueron de 65 euros al mes.
- Don Ramón compró en 1 de marzo de 2009 un apartamento por 100.000 euros, que ha tenido alquilado para vivienda desde el 1 de agosto. Ha percibido 500 € mensuales por el arrendamiento del mismo. La cuota del IBI correspondiente al ejercicio ha ascendido a 175 euros, los gastos de comunidad pagados por el arrendador han sido de 95 euros. Además ha abonado 2.000 euros en concepto de intereses y 4.000 euros de capital, por el préstamo que tiene concedido. El valor catastral ascendió a 60.000 euros, correspondiendo el 30% al valor del suelo.

1. ***Determina los rendimientos que generan todos los inmuebles anteriores.***

Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda. (Arts. 23.2 Ley IRPF y 16 Reglamento).

Reducción 50 por 100.

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, en los términos anteriormente comentados, aunque éste resulte negativo, **se reducirá en un 50 por 100**.

📌 **Importante:** tratándose de rendimientos netos positivos, la reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.

Reducción 100 por 100.

La **reducción del 50 por 100** anteriormente comentada se **eleva hasta el 100 por 100**, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 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 2010 (IPREM).

Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos anteriormente comentados.

En aquellos casos en que el requisito de edad sólo se cumpla durante una parte del año, la reducción sólo se aplicará sobre el rendimiento neto que corresponda al período en que se cumple el citado requisito y no sobre los de todo el año.

📌 **Importante:** la reducción del 100 por 100 no será aplicable en el supuesto de que el rendimiento neto derivado del inmueble o derecho sea negativo. En este caso, el importe sólo se reducirá en un 50 por 100.

A efectos de la aplicación de esta reducción, **el arrendatario debe presentar al arrendador** con anterioridad a 31 de marzo del ejercicio siguiente a aquél en el que deba surtir efectos, **una comunicación con el siguiente contenido:**

- Nombre, apellidos, domicilio fiscal y NIF del arrendatario.
- Referencia catastral o, en defecto de la misma, dirección completa del inmueble arrendado objeto de la presente comunicación que constituyó su vivienda en el período impositivo anterior.
- Manifestación de tener una edad comprendida entre los 18 y 35 años durante todo el pe

período impositivo anterior o durante parte del mismo, indicando en este último caso el número de días en que cumplió tal requisito. -Manifestación de haber obtenido durante el período impositivo anterior unos rendimientos netos del trabajo y de actividades económicas superiores al indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM).

-Fecha y firma del arrendatario. -Identificación de la persona o entidad destinataria de dicha comunicación. En todo caso, el arrendador quedará obligado a conservar la citada comunicación debidamente firmada.

Deducciones: todos los gastos mas:

Cantidades destinadas a la amortización (Arts. 23.1 b) Ley IRPF y 13 h) y 14 Reglamento).

Tienen la consideración de gastos deducibles las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, siempre que respondan a su depreciación efectiva. Se considera que las amortizaciones cumplen el requisito de efectividad cuando no excedan de los porcentajes que a continuación se señalan:

⌘ **Bienes inmuebles:** El resultado de aplicar el porcentaje del **3 por 100 sobre el mayor de los siguientes valores.**

a) 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. En las adquisiciones de inmuebles 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, así como la totalidad de las inversiones y mejoras efectuadas.

b) Valor catastral, excluido el valor del suelo. Cuando no se conozca el valor del suelo, éste se calculará prorrateando el coste de adquisición satisfecho entre los valores catastrales del suelo y de la construcción de cada año reflejados en el correspondiente recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

TIPO DE RENDIMIENTO inmuebles alquilados

Deberá seleccionar una de las siguientes claves:

1. Rendimientos por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda con derecho a la reducción del 50 por 100.
2. Rendimientos por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda con derecho a la reducción del 100 por 100.
3. Otros rendimientos distintos a los anteriores.

ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

Reducción por arrendamiento de viviendas.

En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto se reducirá en un 50 por 100.

Supuesto especial: arrendatarios con edades entre 18 y 35 años.

Quando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años (el arrendatario ha de tener cumplidos los 18 años y no haber cumplido aún los 35), y cumpla el resto de los requisitos exigidos, el rendimiento neto podrá **reducirse** en un **100 por 100**.

Si la edad exigida sólo se tuviera durante parte de la vigencia del contrato en el año se podrá aplicar la reducción del 100 por 100 sobre la parte del rendimiento neto devengado hasta esa fecha (ingresos menos gastos producidos hasta esa fecha).

Por tanto:

A) Si hay un único arrendatario que cumple los requisitos anteriormente citados:

- Si tiene la edad exigida durante todo el tiempo que haya estado vigente el contrato en el año, se indicarán los datos en una sola columna indicando la clave 2.
- Si tiene la edad exigida durante parte de la vigencia del contrato durante el año, se indicarán en una columna los rendimientos íntegros y los gastos deducibles durante ese período. El rendimiento neto correspondiente al período en que no cumpla los requisitos se reflejará en otra columna distinta indicando en "Tipo de rendimiento" la clave 1.

B) Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda y unos generen el derecho a la reducción del 100% y otros a la del 50%, se reflejarán en distintas columnas los rendimientos netos sobre los que proceda aplicar cada una de las citadas reducciones. A esos efectos, los ingresos y gastos se distribuirán en proporción al número de arrendatarios que originen el derecho a cada una de las citadas reducciones.

Por ejemplo, si existiese un arrendatario que genere el derecho a la reducción del 100% y otro a la reducción del 50%, se abrirá una columna para cada uno de ellos, indicando la mitad de los ingresos y gastos en cada columna.

ARRENDAMIENTOS A FAMILIARES

En el supuesto de que el arrendatario del bien inmueble sea el cónyuge o un pariente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive, el rendimiento neto total no podrá ser inferior al que resulte de aplicar las reglas del apartado ["imputación de rentas inmobiliarias"](#)

A estos efectos deberá indicar SI o NO en la casilla establecida en la ventana de captura de datos.

Importante: Si existiesen varios arrendatarios, subarrendatarios, adquirentes o cesionarios y no todos sean familiares deberán reflejarse en distinta columna los datos relativos a los rendimientos correspondientes a familiares y al resto.