

Tratamiento de los inmuebles en el IRPF

(Fuente: Asociación Española de Asesores Fiscales)

El próximo 1 de julio finaliza el plazo para presentar la declaración de la Renta correspondiente al ejercicio 2018 y por estas fechas son muchos los contribuyentes que se preguntan cuál es el tratamiento fiscal que hay que darles a las rentas derivadas de la tenencia de inmuebles, el cual, como veremos a continuación, será diferente en función de que se trate de la vivienda habitual, o de si el mismo se encuentra alquilado, desocupado, etc.

En primer lugar, hay que precisar que la **vivienda habitual** del contribuyente no genera rentas gravables en el IRPF, salvo en caso de transmisión, que puede generar una ganancia patrimonial, la cual, de no resultar aplicable la exención por reinversión en vivienda habitual o cualquier otro beneficio fiscal previsto en la norma (como la exención por transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años) puede dar lugar a tributación en el IRPF. A estos efectos, cabe recordar que se entiende por vivienda habitual:

la que constituya la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de, al menos, tres años,

siempre que la misma sea habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras. No obstante, la normativa contempla algunas excepciones a este requisito.

Deducción por vivienda habitual

Con fecha 1 de enero de 2013, se suprimió la deducción por inversión en vivienda habitual, manteniendo un régimen transitorio, por el cual pueden seguir aplicando la deducción quienes hubieran adquirido su vivienda habitual antes

del 1 de enero de 2013 o satisfecho cantidades antes de dicha fecha para la construcción, ampliación, rehabilitación o realización de obras por razones de discapacidad en su vivienda habitual, y se hubieran practicado la deducción por dicha vivienda en su declaración de la renta de 2012 o de ejercicios anteriores.

Dicho lo anterior, y al margen del inmueble que constituya la vivienda habitual del contribuyente, la renta derivada de inmuebles puede tributar como rendimientos del capital inmobiliario, en caso de rendimientos procedentes del alquiler o como imputación de rentas inmobiliarias, cuando se encuentren desocupados.

Alquiler de inmuebles

Si el contribuyente posee un inmueble distinto de su vivienda habitual y lo tiene alquilado, los rendimientos obtenidos se califican como rendimientos del capital inmobiliario -salvo que se considere que dicho alquiler constituye una actividad económica, en cuyo caso se exige como requisito mínimo, que el propietario del inmueble cuente al menos con un empleado con contrato laboral a jornada completa-.

Para calcular el rendimiento neto sujeto a tributación, de los ingresos totales obtenidos por el alquiler, el propietario podrá deducir todos aquellos gastos en los que incurra para la obtención del rendimiento, entre ellos, la parte de la cuota del préstamo que corresponda al pago de intereses y los gastos de conservación y reparación (pintura, sustitución de las instalaciones de calefacción, ascensores, puertas de seguridad...), hasta el límite de los ingresos obtenidos. También podrán deducirse, sin limitación alguna, las tasas y tributos abonados (el IBI, la tasa de recogida de basuras... excepto el IVA cuando sea deducible) el importe de la amortización del inmueble y otros gastos incurridos como la prima de seguro de hogar, las cuotas de la comunidad de propietarios, etc.

Cuando el inmueble no hubiera estado alquilado durante todo el año, sino sólo durante algunos meses, sólo serían deducibles los gastos que correspondieran al periodo durante

el cual el inmueble hubiese estado alquilado. Por el periodo en el que el inmueble no estuviera arrendado, el propietario no tributaría por rendimientos de capital inmobiliario, sino por imputación de rentas inmobiliarias, sin deducción alguna de gastos.

Alquiler destinado a vivienda

Si el inmueble alquilado se destina a vivienda, la renta neta positiva generada por el alquiler (ingresos menos gastos) se reducirá en un 60%, siempre que dicha renta haya sido declarada por el contribuyente y no derive de una actuación de comprobación de la Administración tributaria. Esta reducción no será aplicable en caso de alquiler vacacional, ya que se exige que el destino primordial sea satisfacer una necesidad permanente de vivienda.

En los casos en los que el inquilino destine parte del inmueble alquilado a vivienda y parte a despacho, por ejemplo, el propietario solo podrá aplicar la reducción del 60% sobre la parte de la renta neta positiva procedente del alquiler por el uso como vivienda del inmueble.

En lo referente a la tributación del inquilino, la deducción estatal por alquiler de vivienda se suprimió a partir del 1 de enero de 2015, pero se mantiene para aquellos contratos de alquiler celebrados con anterioridad a dicha fecha y por los que se hubiera abonado cantidades, en concepto de alquiler antes del 1 de enero de 2015, habiendo tenido derecho a la aplicación de la deducción. El importe de la deducción será del 10,05% de las cantidades pagadas durante el ejercicio, y podrán aplicarse los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales, ya sea en tributación individual o conjunta. Lo anterior, sin perjuicio de las deducciones autonómicas que pudieran resultar de aplicación en aquellas Comunidades Autónomas que las hubieran establecido.

Inmuebles desocupados

Si el contribuyente dispone de un inmueble (distinto de la vivienda habitual) que no lo tiene alquilado, como por ejemplo, un apartamento en la playa que no alquila para poder disfrutarlo cuando desee, deberá tributar en concepto de imputación de rentas inmobiliarias, no como rendimiento de capital inmobiliario, al constituir un inmueble urbano no arrendado, no afecto a actividades económicas y no utilizado como vivienda habitual.

La renta a imputar se determina en base al valor catastral del inmueble aplicando el 2%, o el 1,1% en el caso de que el valor catastral haya sido revisado en los últimos 10 años, sin que proceda la deducción de ningún tipo de gasto. La renta imputada se integrará en la base imponible general tributando al tipo marginal del impuesto. Este mismo tratamiento recibirán las plazas de garaje que no se consideren parte de la vivienda habitual y que no se encuentren alquiladas.

