



MOORE

FISCAL

LA CESIÓN DE USO DE FORMA GRATUITA DE UN INMUEBLE A UN FAMILIAR GENERA UNA IMPUTACIÓN DE RENTAS EN EL PROPIETARIO

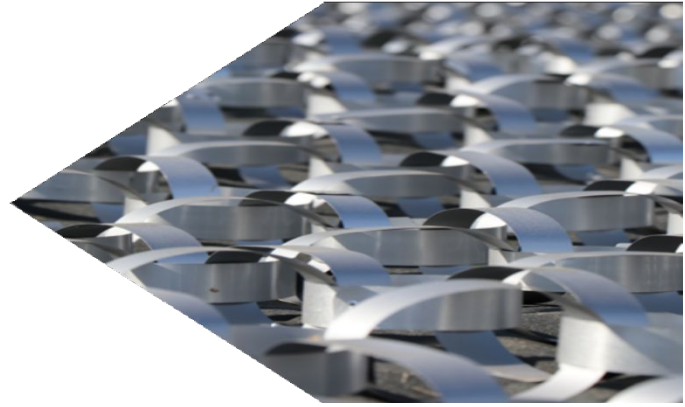
(Fuente: Asociación Española de Asesores Fiscales)

La Dirección General de Tributos en su consulta V2305-19 de 5 de septiembre se ha pronunciado sobre el caso de un contribuyente que cede gratuitamente a su sobrina por el periodo de 10 años, el uso de una vivienda de su propiedad.

El arrendamiento, subarriendo o cesión y constitución de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles, a cónyuges o parientes incluidos los afines hasta el tercer grado, genera en el propietario del inmueble un rendimiento del capital inmobiliario que deberá computar en su declaración de IRPF.

No obstante, el artículo 24 de la Ley del impuesto fija una regla de valoración mínima para los casos citados anteriormente, al establecer que, el rendimiento neto mínimo a computar no puede ser inferior al que resulte de aplicar las reglas del artículo 85 de la Ley del IRPF sobre imputación de rentas inmobiliarias, es decir que el rendimiento neto no podrá ser inferior a:

- El 2% del valor catastral que corresponda al inmueble en cada periodo impositivo.
- El 1,1% del valor catastral si se trata de inmuebles situados en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados en el propio periodo impositivo o en los 10 años anteriores.
- bien, para los casos en los que el inmueble carezca de valor catastral o dicho valor no haya sido notificado a su titular, el rendimiento neto total mínimo no podrá ser inferior al 1,1% del 50% del valor del inmueble a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, es decir del mayor de:
 - i. el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos ó
 - ii. el valor, contraprestación o precio de adquisición.



No obstante lo anterior, la cesión gratuita de un inmueble no constituye un arrendamiento ya que no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 1543 del CC que exige la existencia de un precio cierto para que el negocio puede ser calificado de arrendamiento.

Por este motivo y dada la inexistencia de precio, la Dirección General de Tributos ha concluido que en el caso objeto de la consulta estaríamos ante un inmueble urbano que no genera rendimientos del capital inmobiliario, sino que genera una imputación de renta inmobiliaria.

