

Fiscalidad sobre la renta

Alejandro García Heredia

PID_00195551



Los textos e imágenes publicados en esta obra están sujetos –excepto que se indique lo contrario– a una licencia de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada (BY-NC-ND) v.3.0 España de Creative Commons. Podéis copiarlos, distribuirlos y transmitirlos públicamente siempre que citéis el autor y la fuente (FUOC. Fundació para la Universitat Oberta de Catalunya), no hagáis de ellos un uso comercial y ni obra derivada. La licencia completa se puede consultar en <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/es/legalcode.es>

Índice

Introducción	5
Objetivos	6
1. Impuesto sobre la renta de las personas físicas	7
1.1. Rendimientos de trabajo	7
1.2. Rendimientos de capital	8
1.2.1. Rendimientos íntegros	10
1.2.2. Rendimientos netos (gastos deducibles)	10
1.2.3. Rendimiento neto reducido	12
1.3. Rendimientos de actividades económicas	16
1.4. Ganancias y pérdidas patrimoniales	17
1.5. Imputación de rentas inmobiliarias	24
1.6. Deducciones	25
2. Impuesto sobre sociedades	33
2.1. Régimen general	33
2.2. Sociedades y fondos de inversión inmobiliaria	35
2.3. Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas	38
2.4. Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario	41
3. Impuesto sobre la renta de no residentes	45
3.1. Domicilio fiscal	45
3.2. Rentas sujetas y exentas	46
3.3. Modalidades de tributación	47
3.4. Gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes	49
Actividades	53
Ejercicios de autoevaluación	53
Solucionario	55

Introducción

En este módulo se analiza la fiscalidad inmobiliaria desde la perspectiva de los tres impuestos sobre la renta: IRPF, IS e IRNR. El estudio de cada una de estas figuras se centra en los aspectos que mayor incidencia tienen sobre la fiscalidad inmobiliaria. Así, en relación con el IRPF, se analizan aquellas rentas que tienen mayor relación con los bienes inmuebles, especialmente rendimientos de capital inmobiliario e imputación de rentas inmobiliarias, así como los incentivos fiscales que recaen sobre la vivienda habitual, en particular, la deducción por inversión en vivienda.

Por otro lado, en relación con el IS, se analizan también aquellas cuestiones del régimen general del impuesto que más se relacionan con bienes inmuebles y, de modo más particular, los regímenes especiales del IS que se aplican a diferentes tipos de entidades del sector inmobiliario, en concreto, las IIC de carácter inmobiliario, las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas y las SOCIMI. Finalmente, se aborda la fiscalidad inmobiliaria en el IRNR desde la perspectiva de las rentas obtenidas por no residentes y del gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes.

Objetivos

1. Distinguir las distintas clases de rentas del IRPF que pueden derivar de bienes inmuebles.
2. Comprender en qué casos se aplica la deducción por vivienda habitual del IRPF.
3. Delimitar los regímenes especiales del IS relativos a la imposición inmobiliaria.
4. Entender el tratamiento de las rentas inmobiliarias en el IRNR.
5. Identificar los principales aspectos del gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes.

1. Impuesto sobre la renta de las personas físicas

El Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) es un tributo de carácter personal y directo que grava, según los principios de igualdad, generalidad y progresividad, la renta de las personas físicas de acuerdo con su naturaleza y sus circunstancias personales y familiares (artículo 1 LIRPF). El hecho imponible del IRPF es la obtención de renta por personas físicas residentes en España, con independencia del lugar en el que se hubiera producido y de la residencia del pagador (artículos 2 y 6 LIRPF). A estos efectos componen la renta del contribuyente: rendimientos del trabajo, rendimientos del capital, rendimientos de las actividades económicas, ganancias y pérdidas patrimoniales e imputaciones de renta que se establezcan por ley.

Uno de los principales problemas consiste en delimitar y calificar correctamente la renta sometida a gravamen. Las rentas procedentes de bienes inmuebles pueden tener una calificación muy distinta, desde rendimientos de capital hasta rendimientos de actividades económicas, ganancias y pérdidas patrimoniales o imputaciones de rentas e, incluso, rendimientos del trabajo cuando la empresa cede al trabajador el uso de una vivienda. En los siguientes apartados analizaremos el tratamiento de los distintos tipos de renta que pueden derivar de bienes inmuebles y, por último, nos centraremos en el estudio de la deducción por inversión en vivienda habitual.

1.1. Rendimientos de trabajo

En relación con los **rendimientos de trabajo** y la fiscalidad inmobiliaria, debemos referirnos a los supuestos en los que el empresario pone a disposición de los trabajadores una vivienda. En tales casos, el trabajador está sujeto al IRPF por la utilización de dicha vivienda al tratarse de una renta en especie, por lo que es necesario proceder a su valoración.

Constituyen **rentas en especie** la utilización, consumo u obtención, para fines particulares, de bienes, derechos o servicios de forma gratuita o por precio inferior al normal de mercado, aun cuando no supongan un gasto real para quien las conceda (artículos 42 y 43 LIRPF).

Para determinar la valoración de los rendimientos de trabajo cuando proceden de la **utilización de viviendas** se aplican las siguientes reglas¹:

- El rendimiento de trabajo es el resultado de aplicar un porcentaje sobre el valor de la vivienda. Los supuestos que se pueden plantear son los siguientes:

Lecturas recomendadas

Sobre el IRPF con carácter general, entre muchas otras, puede consultarse **Autores varios (dirs. T. Coordón Ezquerro y J. A. Rodríguez Ondarza)** (2009). *El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*. Madrid: Civitas.

Con carácter más particular, **Autores varios (dir. J. E. Varona Alabern)** (2012). *La fiscalidad de la vivienda en España*. Madrid: Civitas.

⁽¹⁾Artículo 43.1.1.ª a) LIRPF.

- Con carácter general, el 10% del valor catastral.
 - Si los valores han sido revisados o modificados, o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se aplica el 5% del valor catastral.
 - Si los inmuebles carecen de valor catastral o este no se ha notificado al titular, se toma como base de imputación de los mismos el 50% de aquel por el que deban computarse a efectos del IP y se aplica un porcentaje del 5%.
- La valoración resultante no puede exceder del 10% de las restantes contraprestaciones del trabajo.
 - Esta valoración tiene carácter anual, por lo que si el trabajador utiliza la vivienda por menos tiempo habría que prorratear el importe obtenido.

Ejemplo

La empresa ha puesto gratuitamente a disposición del Sr. Rodríguez un apartamento cuyo valor catastral revisado es de 90.000 euros. El salario bruto del Sr. Rodríguez es de 60.000 euros. ¿Qué renta debe incluir el Sr. Rodríguez por el uso de la vivienda?

La utilización de viviendas por los trabajadores es una renta en especie que se valora aplicando en este caso el 5% sobre el valor catastral del inmueble ($90.000 \times 0,05 = 4.500$ €). Por tanto, el Sr. Rodríguez debe declarar por este concepto 4.500 euros en sus rendimientos de trabajo. Esta valoración no excede del 10% de sus restantes contraprestaciones de trabajo ($60.000 \times 0,10 = 6.000$ €).

Valoración de la retribución en especie por utilización de vivienda cuando esta no sea propiedad del pagador

Con efectos desde el 1 de enero de 2013, la retribución en especie derivada de la utilización de una vivienda que no sea propiedad del pagador, se valora de la siguiente forma. Como regla general, por el coste que la vivienda tenga para el pagador, sin que resulte aplicable el límite del 10% del resto de las retribuciones del trabajo. No obstante, esta valoración no puede ser inferior a la valoración para los casos en que la vivienda sea propiedad del pagador.

1.2. Rendimientos de capital

Los **rendimientos de capital** se deben delimitar con respecto a los rendimientos de actividades económicas y a las ganancias y pérdidas patrimoniales². En este sentido se establecen dos reglas en cuya virtud se define el concepto de rendimientos de capital y se distingue de otras clases de rentas. Estas reglas podemos resumirlas en dos apartados:

⁽²⁾Artículo 21 LIRPF.

- Delimitación entre capital y actividades económicas. Son rendimientos de capital la totalidad de las utilidades o contraprestaciones, cualquiera que sea su denominación o naturaleza, dinerarias o en especie, que provengan, directa o indirectamente, de elementos patrimoniales, bienes o derechos, cuya titularidad corresponda al contribuyente y no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por este.

- Delimitación entre capital y ganancias. Las rentas derivadas de la transmisión de la titularidad de los elementos patrimoniales, aun cuando exista un pacto de reserva de dominio, tributan como ganancias o pérdidas patrimoniales, salvo que la LIRPF las califique como rendimientos del capital.

Individualización de rentas

Los rendimientos de capital se imputan al contribuyente que sea titular de los elementos generadores de los mismos. A la hora de determinar la titularidad de los bienes y derechos generadores de los rendimientos de capital, el artículo 11.3 LIRPF remite al artículo 7 LIP. Este último precepto se refiere a las normas sobre titularidad jurídica contenidas en el régimen económico matrimonial y en las disposiciones civiles aplicables a las relaciones patrimoniales entre los miembros de la familia. Cuando no resulte debidamente acreditada la titularidad de los bienes o derechos, la Administración puede considerar como titular a quien figure como tal en un registro fiscal y otros de carácter público.

Por otro lado, debemos tener muy presente que en la LIRPF se distinguen dos clases de rendimientos de capital:

Rendimientos de capital inmobiliario. Son los provenientes de bienes inmuebles (rústicos o urbanos), que no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por el contribuyente (artículos 22-24 LIRPF). Los rendimientos pueden proceder de la titularidad de dichos bienes o de derechos reales que recaigan sobre los mismos.

Base imponible

A efectos del cálculo del IRPF los rendimientos de capital inmobiliario forman parte de la base imponible general (artículos 45 y 46 LIRPF).

Rendimientos de capital mobiliario. Son los que provengan del capital mobiliario y, en general, de los restantes bienes o derechos de que sea titular el contribuyente, que no se encuentren afectos a actividades económicas realizadas por este (artículos 25 y 26 LIRPF).

Base imponible

Los rendimientos de capital mobiliario de la primera, segunda y tercera modalidad (artículos 25.1, 25.2 y 25.3 LIRPF) forman parte de la base imponible del ahorro, mientras que los rendimientos de la cuarta modalidad (artículo 25.4 LIRPF) forman parte de la base imponible general.

Clases de rendimientos de capital mobiliario

Existen varias clases de rendimientos de capital mobiliario que se pueden agrupar fundamentalmente en cuatro grupos, esto es, rendimientos procedentes de 1) participación en los fondos propios de una entidad (ej. dividendos), 2) la cesión a terceros de capitales propios (ej. intereses), 3) operaciones de capitalización, seguros e imposición de capitales y 4) otros rendimientos de capital mobiliario. En este último grupo se pueden distinguir a su vez varias modalidades. Precisamente, es esta última clase de rendimientos de capital mobiliario la que nos interesa a efectos de la fiscalidad inmobiliaria, ya que algunos de ellos guardan relación con bienes inmuebles.

A continuación, nos centraremos en el estudio de los rendimientos de capital inmobiliario a través del siguiente esquema³:

⁽³⁾Artículos 23 y 24 LIRPF y 13-16 RIRPF.

- Rendimiento íntegro
- Rendimiento neto
- Rendimiento neto reducido

1.2.1. Rendimientos íntegros

Consideramos rendimientos íntegros todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

Para determinar el rendimiento íntegro se computa el importe que por todos los conceptos deba satisfacer el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el IVA.

1.2.2. Rendimientos netos (gastos deducibles)

Para determinar el rendimiento neto se deben deducir de los rendimientos íntegros una serie de gastos que pueden dividirse en dos grandes grupos que analizamos a continuación:

- Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos.
- Gastos de amortización del inmueble.

Son deducibles todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos.

Se consideran gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, entre otros, los siguientes:

- Gastos de financiación. 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.
- Gastos de reparación y conservación del inmueble.

Concepto de gastos de reparación y conservación

Son gastos de conservación y reparación los siguientes: a) los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, tales como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones y b) los de sustitución de elementos, tales como instalación de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros. No son deducibles las cantidades destinadas a ampliación o mejora. El problema en ocasiones consiste en delimitar los gastos de reparación y conservación (deducibles) de las cantidades destinadas a la ampliación o mejora (no deducibles).

Limitación de gastos deducibles en concepto de financiación y de reparación y conservación

El importe total a deducir por estos gastos (gastos de financiación + gastos de reparación y conservación) no puede exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se puede deducir en los cuatro años siguientes, sin que tampoco pueda exceder, con los gastos por estos mismos conceptos correspondientes

Lectura recomendada

J. Galán Ruiz; J. A. Rodríguez Ondarza (2009). *Rendimientos netos del capital inmobiliario en el IRPF*. Cizur Menor: Aranzadi.

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

Ejemplo

La Sra. Leal es propietaria de un apartamento que tiene alquilado a la Sra. Romero por una renta mensual de 500 euros. La Sra. Leal tiene un préstamo hipotecario por el que paga al mes 400 euros. Además, este año se han realizado obras en el inmueble para cambiar el ascensor y la Sra. Leal ha tenido que pagar 1.500 euros. ¿Cuál es el importe del rendimiento neto de capital inmobiliario de la Sra. Leal?

El rendimiento íntegro anual es de $500 \times 12 = 6.000$. Los gastos de financiación del inmueble son $400 \times 12 = 4.800$ y los gastos de sustitución de elementos son 1.500, el importe total por todos estos gastos es de $4.800 + 1.500 = 6.300$ €. La Sra. Leal se puede deducir los gastos de financiación y los de reparación y conservación del inmueble, pero con el límite de los rendimientos íntegros. Por tanto, solamente se puede deducir 6.000 euros y los 300 euros restantes los podrá deducir en los cuatro años siguientes. De este modo, el rendimiento neto de capital inmobiliario es cero, dicho rendimiento puede ser negativo si resultan aplicables algunos de los gastos deducibles que comentaremos a continuación.

- Gastos tributarios. Tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre el bien o derecho productor de aquellos y no tengan carácter sancionador.
- Saldos de dudoso cobro siempre que esta circunstancia quede suficientemente justificada.
- Cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales, tales como gastos de administración, vigilancia, portería o similares.
- Gastos ocasionados por la formalización del contrato y gastos de defensa jurídica relativos a los bienes derechos o rendimientos.
- Importe de las primas de contratos de seguros sobre los bienes o derechos productores de los rendimientos, tales como seguros de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales u otros análogos.
- Cantidades destinadas a servicios o suministros.

Saldos de dudoso cobro deducibles

Deben cumplir tres requisitos: a) que el deudor se halle en situación de concurso, b) que hayan transcurrido más de 6 meses entre la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y la finalización del período impositivo y c) que no se haya producido una renovación del crédito. Si un saldo dudoso se cobra posteriormente a su deducción, se deberá computar como ingreso en el ejercicio en que se produzca dicho cobro.

Son deducibles las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con este, siempre que respondan a su depreciación efectiva.

Requisito de efectividad

Tratándose de inmuebles, se entiende que la amortización cumple el requisito de efectividad si no excede del resultado de aplicar el 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir el valor del suelo. Cuando no se conozca el valor del suelo, este se debe calcular prorrateando el coste de adquisición satisfecho entre los valores catastrales del suelo y de la construcción de cada año.

En el caso de bienes muebles susceptibles de ser utilizados por más de un año y cedidos conjuntamente con el inmueble, se cumple este requisito de efectividad cuando, en cada año, no excedan del resultado de aplicar a los costes de adquisición satisfechos los coefi-

cientes de amortización determinados de acuerdo con las tablas de amortización simplificada que apruebe el Ministerio de Hacienda.

Amortización de los rendimientos derivados de la titularidad de derechos o facultades

En el supuesto de rendimientos derivados de la titularidad de un derecho o facultad de uso o disfrute, es igualmente deducible en concepto de depreciación, con el límite de los rendimientos íntegros, la parte proporcional del valor de adquisición satisfecho. A estos efectos se distinguen dos reglas según el derecho tenga una duración determinada o sea vitalicio (artículo 14.3 RIRPF).

Ejemplo

La Sra. Suárez tiene arrendado un apartamento cuyo valor de adquisición fue de 100.000 euros, de los cuales 70.000 euros corresponden al suelo o construcción y el resto al valor del suelo. ¿Qué cantidad podría deducirse la Sra. Suárez en concepto de amortización?

La cantidad deducible por este concepto sería el resultado de aplicar el 3% al coste de adquisición sin incluir el valor del suelo, esto es, $70.000 \times 0,03 = 2.100$ €.

1.2.3. Rendimiento neto reducido

Sobre el rendimiento neto se pueden aplicar las siguientes reducciones:

- Reducción del 60% en el caso de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda. Tratándose de rendimientos netos positivos, la reducción solo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.
- Reducción del 100%⁴ cuando el arrendatario cumpla una serie de requisitos:
 - Edad comprendida entre 18 y 30 años.
 - Que obtenga rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al IPREM⁵.
 - Que el arrendatario comunique anualmente al arrendador el cumplimiento de estos requisitos.

⁽⁴⁾La reducción del 100% no se aplica si el rendimiento neto es negativo.

⁽⁵⁾El Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples se establece anualmente y su cuantía suele aproximarse al salario mínimo interprofesional.

Contenido de la comunicación

El arrendador debe presentar al arrendatario antes del 31 de marzo del ejercicio siguiente a aquel en que deba surtir efectos, una comunicación con un contenido concreto que establece el artículo 16 RIRPF, relativo a sus datos personales, referencia catastral, manifestación de cumplir los requisitos anteriores, fecha, firma e identificación del arrendador.

Varios arrendatarios en una misma vivienda

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

Ejemplo

La Sra. Martínez tiene unos rendimientos netos de capital inmobiliario de 4.500 euros. El inmueble por el que obtiene tales rendimientos lo tiene arrendado al Sr. Martín, un joven de 25 años que obtiene rentas superiores al IPREM. ¿Podría aplicar la Sra. Martínez alguna reducción sobre el rendimiento neto?

En este caso la reducción aplicable sería la del 100%. Para justificar dicha reducción el Sr. Martín debería firmar a la Sra. Martínez la comunicación a la que se refiere el artículo 16 RIRPF, en la que se incluyen los datos de ambas partes y se declara el cumplimiento de los requisitos que dan derecho a aplicar esta reducción. Al tratarse de una reducción del 100%, el rendimiento final sería cero, por lo que dicha reducción equivale a una exención, si bien en este caso es necesario declarar la renta aunque luego no se tribute por ella.

- Reducción del 40% que resulta aplicable en dos casos:
 - Rendimientos netos con un período de generación superior a dos años.
 - Rendimientos obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo. Son exclusivamente aquellos a los que reglamentariamente se otorga este carácter, se trata por tanto de una lista cerrada (artículo 15 RIRPF).

Rendimientos que se cobran de forma fraccionada

El cómputo del período de generación, en el caso de que estos rendimientos se cobren de forma fraccionada, debe tener en cuenta el número de años de fraccionamiento. Así, la reducción del 40% solo resulta aplicable cuando el cociente resultante de dividir el número de años correspondiente al período de generación (computados de fecha a fecha) entre el número de períodos impositivos de fraccionamiento, sea superior a dos.

Ejemplo

El Sr. Fernández es propietario de una nave industrial que ha cedido por un período de 9 años a una empresa. Como contraprestación, se han acordado tres pagos de 100.000 euros al finalizar cada trienio. ¿Podría el Sr. Fernández aplicar la reducción del 40%?

En este caso estamos ante un rendimiento con un período de generación superior a dos años que se cobra de forma fraccionada. Por tanto, para que resulte aplicable la reducción del 40% es necesario que el número de años de generación del rendimiento entre el número de períodos de fraccionamiento sea superior a dos ($9/3 = 3$). Al ser superior a dos, el rendimiento neto se podría reducir cada año en un 40%.

Rendimientos irregulares de capital inmobiliario

- Importes obtenidos por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio.
- Indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble.
- Importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio.

⁽⁶⁾Artículo 24 LIRPF.

En relación con los rendimientos de capital inmobiliario, debemos comentar la aplicación de una norma antifraude prevista para los **rendimientos en caso de parentesco**⁶. Al respecto podemos distinguir entre el supuesto en el que resulta de aplicación dicha norma y su consecuencia:

- **Supuesto de aplicación.** Cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo sea el cónyuge o un pariente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive del contribuyente.
- **Consecuencia.** En tal caso, el rendimiento neto total no puede ser inferior al que resulte de aplicar las reglas de imputación de rentas inmobiliarias (artículo 85 LIRPF).

Ejemplo

La Sra. Martínez ha alquilado a un hijo suyo un apartamento por 10 euros al mes cuyo valor catastral revisado es de 150.000 euros. ¿Cuál sería el rendimiento neto de capital inmobiliario de la Sra. Martínez?

Al tratarse de un supuesto de parentesco debemos aplicar las normas sobre imputación de rentas inmobiliarias (artículo 85 LIRPF). De este modo, al valor catastral del inmueble revisado se le debe aplicar el porcentaje del 1,1%: $150.000 \times 0,01 = 1.500$ €. Así, el rendimiento neto total que la Sra. Martínez debería incluir en su declaración de la renta no podría ser inferior a esta cantidad. De este modo, aunque aplicando los gastos deducibles sobre el rendimiento íntegro de lugar a un rendimiento neto inferior, el mismo no puede resultar aplicable por tratarse de un caso de parentesco, puesto que la ley exige como mínimo el importe resultante de aplicar la imputación de rentas.

Por último, con respecto a los rendimientos de capital inmobiliario debemos referirnos a los **pagos a cuenta** en el caso de arrendamientos o subarrendamientos de bienes inmuebles urbanos. El porcentaje de retención e ingreso a cuenta en estos casos es del 19% (reduciéndose el porcentaje a la mitad cuando el inmueble está situado en Ceuta o Melilla). Dicho porcentaje se debe aplicar sobre todos los conceptos que se satisfagan al arrendador, excluido el IVA (artículos 101.8 LIRPF y 100 RIRPF). No obstante, en determinados supuestos no existe obligación de realizar el pago a cuenta (artículo 75.3 g RIRPF).

Supuestos excluidos de la obligación de realizar el pago a cuenta

No existe obligación de practicar retención o ingreso a cuenta sobre los rendimientos procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos en los siguientes supuestos:

- Arrendamientos de vivienda por empresas para sus empleados.
- Rentas satisfechas por el arrendamiento a un mismo arrendador que no superen los 900 euros anuales.
- Cuando la actividad del arrendador esté clasificada a efectos del IAE en alguno de los epígrafes que facultan para la actividad de arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos y al aplicar al valor catastral de los inmuebles las reglas para determinar la cuota del IAE (epígrafes del grupo 861), no dé lugar a una cuota cero.

Por otro lado, con respecto a los **rendimientos de capital mobiliario**, debemos comentar su relación con la fiscalidad inmobiliaria⁷. En este sentido, recordemos que los rendimientos de capital mobiliario se dividen en cuatro grupos, que resumidamente, y a modo de ejemplo, se refieren a dividendos, intereses, seguros y otros rendimientos de capital mobiliario. Pues bien, en este último apartado se incluyen rendimientos muy variados y algunos de ellos inciden directamente sobre bienes inmuebles. De este modo, dentro del grupo de otros rendimientos de capital mobiliario se encuentran (artículo 25.4 LIRPF), entre otros, los rendimientos procedentes del **arrendamiento de bienes muebles, negocios o minas, así como los procedentes del subarrendamiento percibidos por el subarrendador, que no constituyan actividades económicas**.

⁽⁷⁾Artículos 25.4 y 26 LIRPF y 20-21 RIRPF.

Pagos a cuenta

El porcentaje de retención e ingreso a cuenta de esta clase de rendimientos es del 19%.

Distinción entre arrendamiento de negocio y arrendamiento de local de negocio

En el arrendamiento de negocio, el arrendatario no solamente recibe el local o inmueble propiamente dicho sino también el negocio, esto es, una unidad económica susceptible de explotación. De este modo, es necesario la existencia previa de una empresa que el arrendador explotaba anteriormente. Por el contrario, en el arrendamiento de local de negocio, el objeto del contrato es solamente el inmueble en cuanto a tal, pudiendo incluir otros elementos patrimoniales, como mesas, sillas, etc., pero no una unidad económica o negocio susceptible de explotación.

Para calcular el rendimiento neto de los arrendamientos de negocios se pueden deducir los siguientes conceptos:

- Gastos necesarios para la obtención de los rendimientos. En este caso se aplican las mismas normas que hemos visto para los rendimientos de capital inmobiliario. Con la única diferencia de que no existe el límite previsto para la deducción de los gastos de financiación y reparación y conservación.
- El importe del deterioro sufrido por los bienes o derechos de que los ingresos procedan.

Además, esta clase de rendimientos netos de capital mobiliario también se pueden reducir en un 40% cuando tengan un período de generación superior a dos años o cuando se califiquen como irregulares por el reglamento.

Rendimientos irregulares de capital mobiliario

- Importes obtenidos por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento.
- Indemnizaciones percibidas del arrendatario o subarrendatario por daños o desperfectos, en los supuestos de arrendamiento.
- Importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio.

1.3. Rendimientos de actividades económicas

Se consideran **rendimientos íntegros de actividades económicas** aquellos que, procediendo del trabajo personal y del capital conjuntamente, o de uno solo de estos factores, supongan por parte del contribuyente la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios⁸.

⁽⁸⁾Artículo 27 LIRPF.

Algunos ejemplos de rendimientos de actividades económicas

La LIRPF señala que, en particular, tienen esta consideración los rendimientos de las actividades extractivas, de fabricación, comercio o prestación de servicios, incluidas las de artesanía, agrícolas, forestales, ganaderas, pesqueras, de construcción, mineras, y el ejercicio de profesiones liberales, artísticas y deportivas.

En relación con la fiscalidad inmobiliaria existe un supuesto que nos interesa especialmente, se trata de aquellas operaciones en las que el arrendamiento de bienes inmuebles no da lugar a rendimientos de capital inmobiliario sino a rendimiento de actividades económicas. A estos efectos, se considera que el **arrendamiento de inmuebles** se realiza como actividad económica, únicamente, cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Que en el desarrollo de la actividad se cuente, al menos, con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la actividad.
- Que para la ordenación de aquella se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

También pueden tener incidencia sobre los bienes inmuebles la determinación de aquellos elementos patrimoniales que se consideran afectos a una actividad económica⁹. Así, se consideran elementos patrimoniales afectos a una actividad económica, entre otros, los bienes inmuebles en los que se desarrolla la actividad del contribuyente. Cuando se trate de elementos patrimoniales que sirvan solo parcialmente al objeto de la actividad, la afectación se entiende limitada a la parte de los mismos que realmente se utilice en la actividad de que se trate. Igualmente, debemos tener en cuenta que para la determinación del rendimiento neto no se incluyen las ganancias y pérdida patrimoniales derivada de elementos afectos, ya que las mismas se cuantifican conforme a sus propias normas de valoración.

⁽⁹⁾Artículo 29 LIRPF.

Por lo demás, para calcular el **rendimiento neto de actividades económicas** se deben aplicar con carácter general las normas del IS y tener en cuenta, con carácter particular, las reglas especiales contenidas la LIRPF para este tipo de

rendimientos¹⁰. A tal efecto se establecen normas para la determinación del rendimiento neto en régimen de estimación directa y objetiva (artículos 30 y 31 LIRPF). Se contempla también una reducción del 40% para los rendimientos netos con un período de generación de más de dos años y para los rendimientos irregulares que tenga esta consideración de acuerdo con el reglamento (artículo 32.1 LIRPF). Asimismo, se establece una minoración de los rendimientos netos que cumplan determinados requisitos y que se aplica en función de su cuantía, sin que en ningún caso el saldo que resulte pueda ser negativo (artículo 32.2 LIRPF).

⁽¹⁰⁾Artículo 28 LIRPF.

Base imponible

Los rendimientos de actividades económicas forman parte de la base imponible general, por lo que están sometidos a las escalas progresivas de gravamen del impuesto (artículos 45 y 63 LIRPF).

1.4. Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las **ganancias y pérdidas patrimoniales** son las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquel, salvo que se califiquen como rendimientos¹¹.

⁽¹¹⁾Artículo 33.1 LIRPF

El concepto de ganancias y pérdidas patrimoniales tiene carácter subsidiario con respecto al de rendimientos, ya que la renta solamente tendrá la consideración de ganancia patrimonial cuando no se pueda calificar como rendimiento. Por otro lado, el concepto de ganancias y pérdidas patrimoniales se debe completar con varios supuestos no sometidos a gravamen, ya sea, bien por considerar que no se produce una alteración en la composición del patrimonio, bien porque no existe ganancia o pérdida patrimonial.

Concepto de ganancias y pérdidas

Los supuestos en los que no existen ganancias y pérdidas patrimoniales a efectos del IRPF se regulan con detalle en varios apartados del artículo 33 LIRPF.

Delimitación del concepto de ganancias y pérdidas patrimoniales

No existe alteración en la composición del patrimonio:

- En los supuestos de división de la cosa común.
- En la disolución de la sociedad de gananciales o en la extinción del régimen económico matrimonial de participación.
- En la disolución de comunidades de bienes o en los casos de separación de comuneros.

No existe ganancia o pérdida patrimonial en los siguientes supuestos:

- Reducciones del capital.
- Transmisiones lucrativas por causa de muerte del contribuyente.
- Determinados supuestos de transmisiones lucrativas de empresas o participaciones.
- Extinción del régimen económico matrimonial de separación de bienes, cuando por imposición legal o resolución judicial se produzcan adjudicaciones por causa distinta de la pensión compensatoria entre cónyuges.
- Aportaciones a los patrimonios protegidos constituidos a favor de personas con discapacidad.

No se computan como pérdidas patrimoniales a efectos del IRPF las siguientes:

- Las no justificadas.

- Las debidas al consumo.
- Las debidas a transmisiones lucrativas por actos *inter vivos* o a liberalidades.
- Las debidas a pérdidas en el juego.
- Las derivadas de las transmisiones de elementos patrimoniales, cuando el transmitente vuelva a adquirirlos dentro del año siguiente a la fecha de dicha transmisión. Esta pérdida patrimonial se integrará cuando se produzca la posterior transmisión del elemento patrimonial.
- Las derivadas de las transmisiones de valores o participaciones admitidos a negociación en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores, cuando el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a dichas transmisiones. Las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores o participaciones que permanezcan en el patrimonio del contribuyente.
- Las derivadas de las transmisiones de valores o participaciones no admitidos a negociación en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores, cuando el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos en el año anterior o posterior a dichas transmisiones. Las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores o participaciones que permanezcan en el patrimonio del contribuyente

La LIRPF regula también determinados supuestos de exención en relación con las ganancias patrimoniales, entre los que encontramos algunos que tienen o pueden tener incidencia sobre bienes inmuebles.

Ganancias patrimoniales exentas

Están exentas del IRPF las ganancias que se pongan de manifiesto con ocasión de las siguientes operaciones (artículo 33.4 LIRPF):

- Donaciones que se efectúen a favor de las entidades sin fines lucrativos.
- Transmisión de su vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia de conformidad con la Ley de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.
- Pago de la deuda tributaria mediante la entrega de bienes del Patrimonio Histórico Español (artículo 97.3 LIRPF).
- Transmisión de las acciones o participaciones en empresas de nueva o reciente creación (DA 34.ª LIRPF).

Exención de las ganancias patrimoniales procedentes de la transmisión de determinados inmuebles (Decreto-Ley 18/2012)

Están exentas en un 50% las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de inmuebles urbanos adquiridos a título oneroso a partir del 12 de mayo y hasta el 31 de diciembre del 2012. Esta exención no se aplica cuando el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a personas o entidades vinculadas. Esta exención de ganancias patrimoniales se debe también poner en conexión con la exención por reinversión en el caso de transmisión de la vivienda habitual a la que nos referiremos a continuación. Así, cuando el inmueble transmitido es la vivienda habitual, la exención por reinversión se aplica sobre el 50% restante de la ganancia patrimonial en la parte proporcional de la cantidad reinvertida.

Fuente: DA 37.ª LIRPF

En relación con las ganancias patrimoniales exentas, debemos referirnos especialmente, en el contexto de la fiscalidad inmobiliaria, a la **exención por reinversión en el caso de transmisión de la vivienda habitual**¹².

⁽¹²⁾Artículos 38 LIRPF y 41 RIRPF.

Están exentas de gravamen las **ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual** del contribuyente, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual o su rehabilitación.

Remisión

Los conceptos de vivienda habitual (artículo 54 RIRPF) o rehabilitación (artículo 55.5 RIRPF) se definen en este módulo más adelante, cuando se trata la deducción por vivienda habitual.

Para la aplicación de la exención por reinversión debemos tener en cuenta las siguientes reglas:

- Reinversión inferior al total de lo percibido. Cuando el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluye de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida
- Utilización de financiación ajena. Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considera, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.
- Plazo de reinversión. La reinversión del importe obtenido en la enajenación debe efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años desde la fecha de transmisión.

Ventas a plazos o con precio aplazado

La reinversión se efectúa dentro de plazo cuando la venta se hubiese efectuado a plazos o con precio aplazado, siempre que el importe de los plazos se destine a la finalidad indicada dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.

Viviendas adquiridas en los dos años anteriores a la transmisión

También dan derecho a la exención por reinversión las cantidades obtenidas en la enajenación que se destinen a satisfacer el precio de una nueva vivienda habitual que se hubiera adquirido en el plazo de los dos años anteriores a la transmisión de aquella.

Manifestación en la declaración del IRPF sobre la intención de reinvertir

Cuando la reinversión no se realice en el mismo año de la enajenación, el contribuyente está obligado a hacer constar en la declaración del IRPF del ejercicio en el que se obtenga la ganancia de patrimonio su intención de reinvertir en las condiciones y plazos señalados.

- Incumplimiento. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas para la aplicación de esta exención determina el sometimiento a gravamen de la parte de la ganancia patrimonial correspondiente.

Autoliquidación complementaria

En tal caso, el contribuyente debe imputar la parte de la ganancia patrimonial no exenta al año de su obtención, practicando autoliquidación complementaria, con inclusión de

los intereses de demora, y debe presentarla en el plazo que medie entre la fecha en que se produzca el incumplimiento y la finalización del plazo reglamentario de declaración correspondiente al período impositivo en que se produzca dicho incumplimiento.

Para calcular el importe de las ganancias o pérdidas patrimoniales, se aplica la siguiente norma general, en cuya virtud debemos distinguir dos supuestos¹³:

⁽¹³⁾Artículos 34-36 LIRPF.

- **Transmisión onerosa o lucrativa:** la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de los elementos patrimoniales.

Ejemplo

El Sr. Fernández ha vendido un apartamento que tenía en la Costa del Sol y ha obtenido una ganancia patrimonial. En este caso estamos ante una transmisión onerosa de un elemento que formaba parte del patrimonio del Sr. Fernández, por lo que la ganancia patrimonial deriva de la transmisión de un elemento patrimonial. Para determinar su importe, se debe calcular la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión.

- **En los demás supuestos:** el valor de mercado de los elementos patrimoniales o partes proporcionales, en su caso.

Ejemplo

El Sr. Fernández ha ganado en un concurso de televisión un apartamento en la Costa del Sol. A diferencia del supuesto anterior, en este caso la ganancia patrimonial no deriva de una transmisión de elementos patrimoniales del contribuyente sino de una incorporación de elementos a su patrimonio. El importe de esta ganancia es el valor de mercado del elemento patrimonial que se incorpora.

Mejoras efectuadas en los elementos patrimoniales transmitidos

Si se hubiesen efectuado mejoras en los elementos patrimoniales transmitidos, se debe distinguir la parte del valor de enajenación que corresponda a cada componente del mismo.

Así pues, para calcular el importe de una ganancia o pérdida derivada de la transmisión de elementos patrimoniales, debemos distinguir si la transmisión se efectuó a título oneroso o lucrativo¹⁴:

⁽¹⁴⁾Artículos 35 y 36 LIRPF.

a) Transmisiones a título oneroso

- **Valor de adquisición.** Está formado por la suma de:
 - Importe real por el que dicha adquisición se hubiera efectuado.
 - Coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.
 El resultado de esta operación se debe minorar en el importe de las amortizaciones (artículo 40 RIRPF). Finalmente, el valor de adquisición se debe actualizar, exclusivamente en el caso de bienes inmuebles, mediante la aplicación de los coeficientes que se establezcan en la correspondiente LPGE.

Aplicación de coeficientes

- Los coeficientes se aplican de la siguiente manera:
- Sobre los importes a que se refieren los párrafos a) y b) anteriores, atendiendo al año en que se hayan satisfecho.

- Sobre las amortizaciones, atendiendo al año al que correspondan.

Valor de adquisición = (importe real de la adquisición + inversiones y mejoras + gastos y tributos – amortizaciones) × aplicación de coeficientes en el caso de inmuebles.

- **Valor de transmisión.** Es el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado, es decir, el importe efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al valor normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá este. Además, para calcular el valor de transmisión se deben deducir los gastos y tributos inherentes a la adquisición en cuanto resulten satisfechos por el transmitente.

Valor de transmisión = importe real de la enajenación – gastos y tributos

Ejemplo

La Sra. Suárez adquirió el 1 de agosto del 2002 un apartamento por 80.000 euros, y tuvo unos gastos de notaría y registro de la propiedad de 900 euros. En diciembre del 2011 vende el apartamento por 130.000 euros, pagando un IIVTNU de 2.100 euros. ¿Cuál es el importe de la ganancia patrimonial de la Sra. Suárez?

El valor de adquisición es $80.000 + 900 = 80.900 \times 1,1834$ (coeficiente 2002) = 95.737,06 €. El valor de transmisión es $130.000 - 2.100 = 127.900$ €. La ganancia patrimonial es $127.900 - 95.737,06 = 32.162,94$ €.

b) Transmisiones a título lucrativo

En caso de que la adquisición o transmisión sea a título lucrativo se aplican las reglas anteriores, tomando por importe real de los valores respectivos aquellos que resulten de la aplicación de las normas del ISD, sin que puedan exceder del valor de mercado.

En relación con las normas para calcular el importe de las ganancias y pérdidas patrimoniales, debemos también tener en cuenta una serie de normas específicas de valoración, destacando en nuestro caso aquellas que inciden más directamente sobre bienes inmuebles¹⁵.

⁽¹⁵⁾ Artículo 37 LIRPF.

- Traspaso de locales de negocio: la ganancia patrimonial se computa al cedente en el importe que le corresponda en el traspaso. Cuando el derecho de traspaso se haya adquirido mediante precio, este tiene la consideración de precio de adquisición.
- Cuando el titular de un derecho real de goce o disfrute sobre inmuebles efectúe su transmisión, o cuando se produzca su extinción, para el cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial, el importe real de la adquisición se

debe minorar de forma proporcional al tiempo durante el cual el titular no hubiese percibido rendimientos del capital inmobiliario.

Régimen transitorio aplicable a determinadas ganancias patrimoniales

En virtud de este régimen se produce la no sujeción de una parte de las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos no afectos a actividades económicas que hayan sido adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994. Al mismo tiempo, con la finalidad de ir eliminando este régimen, la Ley 35/2006 ha excluido la aplicación del mismo a las ganancias patrimoniales correspondientes al tiempo transcurrido entre el 20 de enero del 2006 y la fecha de transmisión

Fuente: Disposición transitoria 9.ª LIRPF

Elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas

Se consideran elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas aquellos en los que la desafectación de estas actividades se haya producido con más de tres años de antelación a la fecha de transmisión.

De acuerdo con este régimen, el importe de las ganancias patrimoniales correspondientes a transmisiones de elementos no afectos a actividades económicas que hubieran sido adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994, se determina del siguiente modo:

- Se debe distinguir la parte de la ganancia patrimonial que se haya generado antes del 20 de enero del 2006, entendiendo como tal la parte de la ganancia que proporcionalmente corresponda al número de días transcurridos entre la fecha de adquisición y el 19 de enero del 2006, ambos inclusive, respecto del número total de días que hubiera permanecido en el patrimonio del contribuyente.
- Sobre la parte de la ganancia patrimonial generada antes del 20 de enero del 2006 se aplica una reducción. Para calcular esta reducción, es necesario previamente determinar el período de permanencia. A continuación, el número de años que exceda de dos de dicho período se debe multiplicar por un coeficiente que depende del tipo del elemento patrimonial (11,11% en el caso de inmuebles o derechos sobre los mismos). El resultado de esta operación es un porcentaje que se aplica a la parte de la ganancia que corresponda en función del número de días transcurridos entre la fecha de adquisición y el 19 de enero del 2006 (ambos inclusive).

Cálculo del período de permanencia

El período de permanencia es el número de años que media entre la fecha de adquisición del elemento y el 31 de diciembre de 1996, redondeado por exceso. Si se hubiesen efectuado mejoras en los elementos patrimoniales transmitidos, se toma como período de

permanencia de estas el número de años que medie entre la fecha en que se hubiesen realizado y el 31 de diciembre de 1996, redondeado también por exceso.

Ejemplo

El Sr. Fernández adquirió un inmueble el 5 de marzo de 1994 por 40.000 euros y lo vendió el 29 de septiembre del 2012 por 250.000 euros. Calculad el importe de la reducción aplicable a la ganancia patrimonial obtenida.

El valor de transmisión es de 250.000 euros y el valor de adquisición es de 40.000, que actualizado con los coeficientes (1994) es: $40.000 \times 1,3037 = 52.148$. Por tanto, la ganancia patrimonial es $250.000 - 52.148 = 197.852$ €. Ahora, en primer lugar debemos calcular la parte de la ganancia patrimonial que se haya generado antes del 20 de enero del 2006. Para ello, debemos conocer el número de días transcurridos entre la fecha de adquisición (5 de marzo de 1994) y el 19 de enero del 2006, ambos inclusive, respecto del número total de días que hubiera permanecido en el patrimonio del contribuyente. Por tanto, 4.339 días (05/03/1994 al 19/01/2006) dividido entre 6.784 días (05/03/1994 al 29/09/2012), es igual a 0,639 y multiplicado por la ganancia patrimonial (197.852) es igual a 126.427,42. Esta es la ganancia con derecho a reducción.

Para calcular esta reducción, es necesario previamente determinar el período de permanencia. El período de permanencia es el número de años que media entre la fecha de adquisición del elemento y el 31 de diciembre de 1996, redondeado por exceso. En este caso el período de permanencia entre el 05/03/1994 y el 31/12/1996, redondeado por exceso son 3 años. El número de años que exceda de dos de dicho período se debe multiplicar por 11,11%, por tanto, $1 \times 11,11\% = 11,11\%$. Este es el porcentaje que se aplica a la parte de la ganancia que corresponda en función del número de días transcurridos entre la fecha de adquisición y el 19 de enero del 2006 (ambos inclusive). En nuestro caso, $126.427,42 \times 0,1111 = 14.046,08$. Este es el importe de la reducción que se debe aplicar sobre la ganancia patrimonial sujeta al IRPF: $197.852 - 14.046,08 = 183.805,91$ €.

Finalmente, en relación con la **liquidación del impuesto** debemos distinguir dos clases de ganancias y pérdidas patrimoniales:

- Las que derivan de transmitir elementos patrimoniales. Forman parte de la base imponible del ahorro y, por tanto, se gravan de acuerdo con los tipos de gravamen del ahorro: al 19% la parte de la base liquidable que llegue hasta 6.000 euros y 21% el resto de la base liquidable a partir de dicha cantidad (artículos 66 y 76 LIRPF).
- Las que no derivan de transmitir elementos patrimoniales. Forman parte de la base imponible general y, por tanto, están sometidas a las escalas progresivas del impuesto de los artículos 63 y 74 LIRPF.

Con efectos desde el 1 de enero de 2013, se integran en la base imponible del ahorro las ganancias y pérdidas derivadas de transmisiones de elementos patrimoniales con un período de generación superior a un año. Por lo tanto, en la base imponible general se integran tanto las ganancias y pérdidas patrimoniales que no derivan de transmitir elementos patrimoniales como las que derivan de transmitir elementos patrimoniales cuando el período de generación sea igual o inferior al año. Esta modificación ha sido introducida en la LIRPF por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Integración y compensación de rentas

Tened en cuenta también las normas sobre integración y compensación de las bases imponibles general y del ahorro (artículos 48 y 49 LIRPF).

1.5. Imputación de rentas inmobiliarias

La **imputación de rentas inmobiliarias** forma parte de los regímenes especiales del IRPF y consiste en atribuir un importe a los bienes inmuebles que no constituyan la vivienda habitual del contribuyente, no estén afectos a actividades económicas, ni generen rendimientos¹⁶.

⁽¹⁶⁾Artículo 85 LIRPF.

En este sentido, los **requisitos** que deben cumplir los bienes inmuebles para que resulte de aplicación el régimen de imputación de rentas son los siguientes:

- Naturaleza de los bienes. Deben ser bienes inmuebles urbanos o bienes inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
- No afectos a actividades económicas ni generadores de rendimientos. Los bienes no pueden estar afectos a actividades económicas, ni generar rendimientos del capital, lo que significa, por ejemplo, que no pueden estar alquilados, puesto que en tal caso generarían rendimientos de capital inmobiliario y ya no se aplicaría la imputación de rentas.

Se **excluye de este régimen** la vivienda habitual y el suelo no edificado. La vivienda habitual a pesar de no generar rendimientos queda expresamente excluida, ya que con el régimen de imputación de rentas se pretende gravar las segundas viviendas que estén desocupadas, esto es, que no estén afectas a una actividad económica ni se encuentren alquiladas por el contribuyente.

La **renta imputada** es el resultado de aplicar un porcentaje al valor catastral del inmueble. Dicho porcentaje puede ser del 1,1% o del 2% en función de si los valores catastrales han sido o no revisados en el municipio. La renta imputada se determina proporcionalmente al número de días que correspondan en cada período impositivo. Así, la renta imputada se determina de acuerdo con las siguientes reglas:

- Regla general. La renta imputada es la cantidad que resulte de aplicar el 2% al valor catastral.
- Revisión de valores catastrales. En el caso de inmuebles localizados en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994, la renta imputada es el 1,1% del valor catastral.
- Inmuebles sin valor catastral. Si a la fecha de devengo del IRPF los inmuebles carecen de valor catastral o este no hubiera sido notificado al titular,

Inmuebles en construcción e inmuebles no susceptibles de uso

Cuando se trate de inmuebles en construcción y en los supuestos en que, por razones urbanísticas, el inmueble no sea susceptible de uso, no se aplica la imputación de rentas.

Lectura recomendada

J. Ramos Prieto (2007). "¿Es factible la desaparición de la imputación de rentas inmobiliarias del ámbito de la imposición sobre la renta de las personas físicas? El aleccionador ejemplo de las haciendas forales". *Jurisprudencia Tributaria* (núm. 19).

se debe tomar como base de imputación de los mismos el 50% de aquel por el que deban computarse a efectos del IP. En estos casos, el porcentaje es del 1,1%.

Ejemplo

El Sr. García es propietario de una vivienda que no constituye su residencia habitual y que tiene desocupada todo el año. El valor catastral revisado de la misma es de 120.000 euros ¿Debe tributar el Sr. García por dicha vivienda?

Sí, en el régimen especial de imputación de rentas inmobiliarias. La cantidad a imputar será el 1,1% sobre los 120.000 euros de valor catastral, en total, 1.200 euros, sin que se pueda deducir ningún tipo de gastos.

La **imputación de rentas** se realiza a las siguientes personas:

- Regla general. Las rentas se imputan a los titulares de los bienes inmuebles de acuerdo con las normas del IP.
- Derechos reales. Cuando existen derechos reales de disfrute, la renta que se imputa al titular del derecho es la que correspondería al propietario.

Normas especiales para el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles

En los supuestos de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles se deben tener en cuenta las siguientes reglas:

- La imputación se efectúa al titular del derecho real, prorrateando el valor catastral en función de la duración anual del período de aprovechamiento.
- Si a la fecha de devengo del IRPF los inmuebles carecen de valor catastral, o este no ha sido notificado al titular, se toma como base de imputación el precio de adquisición del derecho de aprovechamiento.
- No procede la imputación de rentas inmobiliarias a los titulares de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles cuando su duración no exceda de dos semanas por año.

1.6. Deducciones

La deducción en la cuota del IRPF que más incidencia tiene en el contexto de la fiscalidad inmobiliaria es, sin lugar a dudas, la **deducción por inversión en vivienda habitual**¹⁷. Se trata de una deducción que se aplica sobre la cuota íntegra del impuesto para obtener la cuota líquida y que se proyecta tanto sobre la cuota íntegra estatal como autonómica (artículos 67 y 77 LIRPF).

Con efectos desde el 1 de enero de 2013, **se suprime la deducción por inversión en vivienda habitual**. No obstante, se establece un régimen transitorio para que determinados contribuyentes puedan seguir practicando la deducción, por ejemplo, los que hubieran adquirido su vivienda o satisfecho cantidades para su construcción antes del 1 de enero de 2013 (DT 18ª LIRPF introducida por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre).

⁽¹⁷⁾Artículos 68.1 LIRPF y 54-57 RIRPF.

Obligación de presentar autoliquidación del IRPF

Están obligados a declarar en todo caso los contribuyentes que tengan derecho a deducción por inversión en vivienda (artículo 96.4 LIRPF)

El **importe de la deducción** se divide en un tramo estatal y un tramo autonómico y la suma de ambos es de un 15% sobre la base de la deducción si la comunidad autónoma no ha hecho uso de sus competencias normativas. La base máxima de esta deducción es de 9.040 euros en tributación individual y el doble en tributación conjunta. Esta base está constituida prácticamente por todos los gastos que se generan con la adquisición de la vivienda, desde los gastos notariales y de registro hasta las cuotas de la hipoteca (tanto el capital como los intereses).

Ejemplo

El Sr. Robles paga una cuota mensual de hipoteca de 1.000 euros por su vivienda habitual. ¿Qué cantidad puede deducirse el Sr. Robles en su declaración de la renta?

La cantidad que satisface el Sr. Robles por su vivienda es de 12.000 anuales, puesto que excede de la base máxima de la deducción (9.040), el Sr. Robles solamente puede deducirse el 15% de 9.040, es decir, 1.356 euros que minoran su cuota íntegra, sin que el resultado pueda ser negativo.

Cantidades que constituyen la base de la deducción

Son las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de Medidas de Reforma Económica, y demás Gastos Derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minoran en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

Deducción por alquiler de la vivienda habitual

El artículo 68.7 LIRPF establece también una deducción sobre la cuota íntegra por las cantidades pagadas en concepto de alquiler de la vivienda habitual. Los contribuyentes con una base imponible inferior a 24.107,20 euros pueden deducirse el 10,05% de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual.

La base máxima de esta deducción es:

- a) cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros: 9.040 euros anuales.
- b) cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros: 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales.

Otras deducciones sobre la cuota íntegra

Además de las deducciones por inversión en vivienda y por alquiler, se establecen otras deducciones estatales sobre la cuota íntegra del IRPF, pudiendo tener algunas de ellas relación con bienes inmuebles: deducciones en actividades económicas, por donativos, por rentas obtenidas en Ceuta y Melilla, por actuaciones para la protección y difusión del Patrimonio Histórico Español o por cuenta ahorro-empresa.

Deducciones propias de las comunidades autónomas

Las comunidades autónomas suelen tener sus propias deducciones sobre la vivienda (vivienda protegida, personas jóvenes, alquiler, etc.)

Antes de analizar cada uno de los supuestos a los que resulta aplicable la deducción por vivienda, es necesario definir para todos ellos el **concepto de vivienda habitual**. Este concepto se define con carácter general como la vivienda habitada por el contribuyente durante un plazo de tres años, aunque existen importantes excepciones en casos de fuerza mayor en los que el contribuyente se ha visto obligado a cambiar de residencia.

Cuota líquida

Recordad que la cuota líquida nunca puede ser negativa, por lo que la aplicación de la deducción por vivienda sobre la cuota íntegra no puede arrojar un saldo negativo (artículos 67.2 y 77.2 LIRPF).

- Regla general. La vivienda habitual es aquella edificación en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años.
- Excepciones. Aunque no haya transcurrido dicho plazo, se entiende que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:
 - Fallecimiento del contribuyente.
 - Circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda (celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas).

Vivienda habitada de manera efectiva y con carácter permanente

Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser 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, se entiende que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las circunstancias antes señaladas. Además, cuando el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, el plazo antes indicado comienza a contarse a partir de la fecha del cese.

Cuando se apliquen las excepciones que hemos comentado, la deducción por vivienda se debe practicar hasta el momento en que se den las circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda o impidan la ocupación de la misma, salvo cuando el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo, en cuyo caso puede seguir practicando deducciones por este concepto mientras se mantenga dicha situación y la vivienda no sea objeto de utilización.

Concepto de vivienda habitual a los efectos de aplicar las exenciones

Como ya hemos analizado, están exentas las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de la vivienda habitual por personas mayores de 65 años (artículo 33.4 b LIRPF) y las destinadas a la reinversión en los supuestos de transmisión de la vivienda habitual (artículo 38 LIRPF). Pues bien, a los efectos de aplicar estas exenciones, se entiende que se está transmitiendo la vivienda habitual cuando tenga tal carácter en ese momento de la transmisión o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión.

Los **supuestos en los que resulta aplicable la deducción por vivienda habitual** son los siguientes:

- Adquisición y supuestos asimilados.
- Rehabilitación.
- Adecuación de la vivienda por personas con discapacidad.
- Cuentas vivienda.

1) **Adquisición** de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente. En relación con la aplicación de esta deducción debemos resaltar dos supuestos específicos:

- **Adquisición de vivienda habitual habiendo disfrutado anteriormente de la deducción.** Cuando se adquiere una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se puede practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción.
- **Exención por reinversión.** Cuando la enajenación de una vivienda habitual genere una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva se debe minorar en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se puede practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión. La deducción no solo se aplica en los supuestos de adquisición en sentido escrito, sino también a los de construcción o ampliación de la vivienda habitual por considerarse asimilados a la adquisición de vivienda. También existen normas específicas en los casos de nulidad, separación o divorcio, en los que se permite deducir las cantidades pagadas cuando la vivienda tenía el carácter de habitual. De este modo, **se asimilan a la adquisición de vivienda** y por tanto, existe derecho a practicar la deducción por vivienda en los siguientes casos:
 - Construcción o ampliación de la vivienda habitual.
 - Nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial.

Conceptos de construcción y ampliación

Ampliación de vivienda, cuando se produzca el aumento de su superficie habitable, mediante cerramiento de parte descubierta o por cualquier otro medio, de forma permanente y durante todas las épocas del año.

Construcción, cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, o entregue cantidades a cuenta al promotor de aquellas, siempre que finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión.

Lectura recomendada

P. Cubiles Sánchez-Pobre (2012). "La tributación de la vivienda en el impuesto sobre la renta de las personas físicas. Tratamiento fiscal de su adquisición, reformas y arrendamiento, ¿qué se puede mejorar?". *Quincena Fiscal* (núm. 6).

Ampliación del plazo

Si como consecuencia de hallarse en situación de concurso el promotor no finaliza las obras de construcción antes de transcurrir el plazo de cuatro años o no puede efectuar la entrega de las viviendas en el mismo plazo, este queda ampliado en otros cuatro años. Además, cuando las obras no puedan finalizarse dentro del plazo de cuatro años por otras circunstancias excepcionales no imputables al contribuyente, este puede solicitar de la Administración la ampliación del referido plazo.

Cantidades satisfechas por la que fue la vivienda habitual del matrimonio

En estos casos, se pueden beneficiar de la deducción las cantidades satisfechas en el período impositivo para la adquisición de la que fue durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que continúe teniendo esta condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía queden.

Cantidades satisfechas por la nueva vivienda habitual

El contribuyente también puede practicarse deducción por las cantidades satisfechas, en su caso, para la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir su vivienda habitual, con el límite conjunto de 9.015 euros anuales.

En cambio, **no se considera adquisición de vivienda** y por tanto, no existe derecho a practicar la deducción en los siguientes casos:

- Gastos de conservación o reparación, en los términos que hemos analizado en relación con los rendimientos de capital inmobiliario (artículo 13 RIRPF).
- Mejoras.
- Adquisición de plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, siempre que se adquieran independientemente de esta.

2) La deducción también se aplica a la **rehabilitación de la vivienda**. En este sentido se consideran obras de rehabilitación las que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

- Que hayan sido calificadas o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas (RD 801/2005, de 1 de julio).
- Que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25% del precio de adquisición si se hubiese efectuado esta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se debe descontar del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.

Plazas de garaje adquiridas conjuntamente con la vivienda

Se asimilan a las viviendas las plazas de garaje adquiridas con estas, con el máximo de dos, por lo que en este caso resulta aplicable la deducción.

3) La deducción también se aplica a las obras de **adecuación de la vivienda habitual por personas con discapacidad**. Así, tienen derecho a la deducción los contribuyentes que efectúen obras e instalaciones de adecuación en su vivienda habitual, incluidos los elementos comunes del edificio y los que sirvan de paso necesario entre la finca y la vía pública, con las siguientes reglas:

- Las obras e instalaciones de adecuación deben ser certificadas por la Administración competente como necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de las personas con discapacidad.
- Dan derecho a deducción las obras e instalaciones de adecuación que deban efectuarse en la vivienda habitual del contribuyente, por razón de la discapacidad del propio contribuyente o de su cónyuge o un pariente, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, que conviva con él.
- La vivienda debe estar ocupada por cualquiera de las personas a que se refiere el párrafo anterior a título de propietario, arrendatario, subarrendatario o usufructuario.
- La base máxima de esta deducción es de 12.080 euros anuales y el porcentaje del 10% si la comunidad autónoma no ha hecho uso de sus competencias normativas en esta materia.
- Se entiende como circunstancia que necesariamente exige el cambio de vivienda cuando la anterior resulte inadecuada en razón a la discapacidad.
- Tratándose de obras de modificación de los elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, así como las necesarias para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar barreras de comunicación sensorial o de promoción de su seguridad, se puede aplicar esta deducción además del contribuyente, a los contribuyentes que sean copropietarios del inmueble en el que se encuentre la vivienda.

Concepto de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad

Se consideran obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad aquellas que impliquen una reforma del interior de la misma, así como las de modificación de los elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las necesarias para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar barreras de comunicación sensorial o de promoción de su seguridad.

Acreditación de las circunstancias ante la Administración

La acreditación de la necesidad de las obras e instalaciones para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de la persona con discapacidad se debe efectuar ante la Administración tributaria mediante certificado o resolución expedido por el Instituto de Migraciones y Servicios Sociales o el órgano com-

petente de las comunidades autónomas en materia de valoración de minusvalías, basándose en el dictamen emitido por los equipos de valoración y orientación dependientes de la misma.

4) La deducción también se aplica a las cantidades depositadas en las denominadas **cuentas vivienda** destinadas a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. Deben ser cantidades depositadas en entidades de crédito en cuentas separadas de cualquier otro tipo de imposición y destinadas exclusivamente a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente. Cada contribuyente solamente puede tener una cuenta vivienda.

Consignación separada de las cuentas vivienda en la declaración del IRPF

Las cuentas viviendas deben identificarse separadamente en la declaración del IRPF, consignando, al menos, los siguientes datos: entidad donde se ha abierto la cuenta, sucursal y número de cuenta.

Nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial

En los casos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, se permite que el contribuyente siga practicando esta deducción por las cantidades satisfechas en el período impositivo para la adquisición de la que fue durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que continúe teniendo esta condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía queden.

Se pierde el derecho a la deducción por cuenta vivienda en los siguientes casos:

- Cuando el contribuyente disponga de cantidades depositadas en la cuenta vivienda para fines diferentes de la primera adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual.
- Cuando transcurran cuatro años, a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta, sin que se haya adquirido o rehabilitado la vivienda.
- Cuando la posterior adquisición o rehabilitación de la vivienda no cumpla las condiciones que determinan el derecho a la deducción por ese concepto, sin tomar en consideración a estos efectos la cuantía de la base imponible del contribuyente correspondiente al período impositivo en que se adquiriera o rehabilite la vivienda o a los períodos impositivos posteriores.

Finalmente, debemos señalar que para la aplicación de esta deducción debemos tener en cuenta la norma sobre comprobación de la situación patrimonial del contribuyente. El objeto de esta norma es que las cantidades invertidas en la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual procedan de rentas obtenidas en el propio período impositivo y no de ahorros anteriores que tuviera el contribuyente.

Comprobación de la situación patrimonial

La aplicación de la deducción por inversión en vivienda requiere que las cantidades invertidas con derecho a deducción (sin incluir intereses y otros gastos de financiación) no superen la diferencia entre el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al final y al comienzo del período impositivo. A estos efectos, no se computan los incrementos o disminuciones de valor experimentados durante el período impositivo por los

elementos patrimoniales que al final del mismo sigan formando parte del patrimonio del contribuyente (artículo 70 LIRPF).

2. Impuesto sobre sociedades

El impuesto sobre sociedades (IS) es un tributo de carácter directo y naturaleza personal que grava la renta de las sociedades y demás entidades jurídicas residente en territorio español (artículos 1 y 8 LIS). El hecho imponible es la obtención de renta, cualquiera que fuese su fuente u origen, por el sujeto pasivo (artículo 4.1 LIS). El IS, al igual que el IRPE, grava la renta mundial con independencia del lugar en el que se hubiera producido y cualquiera que sea la residencia del pagador (artículo 7.2 LIS).

En los siguientes epígrafes analizaremos algunas de las cuestiones del régimen general del IS, que afectan a bienes inmuebles, para centrarnos a continuación en el estudio de varios regímenes especiales aplicables a determinadas entidades dedicadas al tráfico o inversión inmobiliaria.

2.1. Régimen general

Los **sujetos pasivos** se enumeran en el artículo 7 LIS, entre los que encontramos desde sociedades hasta fondos que no tienen personalidad jurídica. Los sujetos pasivos del IS se designan abreviada e indistintamente por las denominaciones de sociedades o entidades. La mayoría de ellos pueden tener incidencia en el sector inmobiliario.

Sujetos pasivos del IS

- Personas jurídicas, excepto las sociedades civiles
- Fondos de inversión
- Uniones temporales de empresas
- Fondos de capital-riesgo
- Fondos de pensiones
- Fondos de regulación del mercado hipotecario.
- Fondos de titulización hipotecaria
- Fondos de titulización de activos
- Fondos de garantía de inversiones
- Comunidades titulares de montes vecinales en mano común

Tipos de gravamen del IS

El tipo de gravamen general del IS es del 30%, si bien determinados sujetos pasivos tributan a tipos inferiores (artículo 28 LIS). Entre los sujetos pasivos que pueden tener incidencia en el sector inmobiliario podemos señalar algunos de los tipos de gravamen que resultan aplicables, como es el caso del 1% para las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria que cumplan determinados requisitos y que analizaremos a continuación.

La **base imponible** del IS está constituida por el importe de la renta en el período impositivo minorada por la compensación de bases imponibles negativas de períodos impositivos anteriores¹⁸. La base imponible se determina por el método de estimación directa, por el método de estimación objetiva cuando esta ley determine su aplicación y, subsidiariamente, por el de estimación indirecta. De acuerdo con el método de estimación directa, la base imponible se calcula corrigiendo el resultado contable mediante la aplicación de los pre-

Normativa reguladora

Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS) y el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (RIS).

⁽¹⁸⁾Artículo 10 LIS.

ceptos establecidos en la LIS. Para obtener el resultado contable, es necesario aplicar las normas generales y específicas en materia de contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan general de contabilidad).

Con respecto a las normas de la LIS, también existen disposiciones específicas que pueden tener incidencia sobre bienes inmuebles, como sucede por ejemplo con las normas sobre amortizaciones (artículo 11 LIS), determinadas exenciones específicas (DA 16.^a LIS) o con la corrección monetaria de las plusvalías inmobiliarias (artículo 15.9 LIS), en las que nos centraremos a continuación.

Inversiones inmobiliarias en las normas sobre amortizaciones

En relación con las amortizaciones encontramos referencias específicas a las inversiones inmobiliarias (artículo 11 LIS). Así, son deducibles las cantidades que, en concepto de amortización del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias, correspondan a la depreciación efectiva que sufran los distintos elementos por funcionamiento, uso, disfrute u obsolescencia. En concreto los edificios no pueden acogerse a la amortización mediante porcentaje constante ni a la amortización mediante número de dígitos. Por otro lado, se pueden amortizar libremente los elementos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias de las sociedades anónimas laborales y de las sociedades limitadas laborales afectos a la realización de sus actividades, adquiridos durante los cinco primeros años a partir de la fecha de su calificación como tales. También se pueden amortizar libremente los elementos del inmovilizado material e intangible, excluidos los edificios, afectos a las actividades de investigación y desarrollo. Estos edificios pueden amortizarse, por partes iguales, durante un período de 10 años, en la parte que se hallen afectos a las actividades de investigación y desarrollo.

Exención de rentas derivadas de la transmisión de determinados inmuebles (DA 16.^a LIS)

Esta exención ha sido añadida, con efectos de 12 de mayo del 2012, por el Decreto-Ley 18/2012, de 11 de mayo.

Están exentas en un 50% las rentas positivas derivadas de la transmisión de bienes inmuebles de naturaleza urbana que tengan la condición de activo no corriente o que hayan sido clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta y que hubieran sido adquiridos a título oneroso entre el 12 de mayo y el 31 de diciembre del 2012.

Los siguientes conceptos no forman parte de la renta con derecho a la exención: a) el importe de las pérdidas por deterioro relativas a los inmuebles y b) las cantidades correspondientes a la reversión del exceso de amortización que haya sido fiscalmente deducible en relación con la amortización contabilizada.

Esta exención es compatible, en su caso, con la aplicación de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios. Por el contrario, la exención no resulta aplicable cuando el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a personas o entidades vinculadas.

En la LIS se regula la denominada corrección monetaria de plusvalías inmobiliarias¹⁹. Este sistema pretende tener en cuenta a efectos fiscales la inflación que se produjo desde que se adquirió el inmueble hasta el momento de su transmisión. Se trata de una corrección sobre las rentas positivas obtenidas en la transmisión de elementos patrimoniales del activo fijo o de estos elementos que hayan sido clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, que tengan la naturaleza de bienes inmuebles, tanto si tienen origen en una transmisión lucrativa como onerosa.

⁽¹⁹⁾Artículo 15.9 LIS.

De este modo, a efectos de integrar en la base imponible las plusvalías inmobiliarias se debe deducir el importe de la depreciación monetaria producida desde el 1 de enero de 1983.

Reglas para calcular la depreciación monetaria

- Se multiplica el precio de adquisición o coste de producción de los bienes inmuebles transmitidos y las amortizaciones acumuladas relativas a aquellos por los coeficientes que se establezcan en la LPGE.
- La diferencia entre las cantidades determinadas por la aplicación de lo establecido en la regla anterior se debe minorar en el valor contable del elemento patrimonial transmitido.
- La cantidad resultante de dicha operación se multiplica por un coeficiente determinado por: en el numerador, el patrimonio neto y en el denominador, el patrimonio neto más pasivo total menos los derechos de crédito y la tesorería. Las magnitudes determinantes del coeficiente son las habidas durante el tiempo de tenencia del elemento patrimonial transmitido o en los cinco ejercicios anteriores a la fecha de la transmisión, si este último plazo fuese menor, a elección del sujeto pasivo.

Esta tercera regla no se aplica cuando el coeficiente es superior a 0,4.

Ejemplo

Una sociedad ha vendido un local comercial en el 2012 por un importe de 500.000 euros adquirido por 200.000 euros en el 2006. Entre los años 2007 y 2011 la amortización anual ha sido de 5.000 euros, por lo que la amortización acumulada en esos años asciende a 25.000 euros.

En la contabilidad de las sociedad se registraría un beneficio entre el valor de la transmisión (500.000) y el valor neto del inmueble transmitido ($200.000 - 25.000 = 175.000$), esto es, un resultado de 325.000 euros. Ahora bien, a efectos fiscales, este resultado contable se debe corregir teniendo en cuenta la depreciación monetaria. Así, el precio de adquisición y de las amortizaciones se debe multiplicar por los coeficientes de la LPGE correspondientes a cada uno de los años ($200.000 \times 1,1017$; $-5.000 \times 1,0781$; $-5.000 \times 1,0446$; $-5.000 \times 1,0221$; $5.000 \times 1,0100$; $-5.000 \times 1,0100$). El resultado actualizado es de 220.340 (valor de adquisición) -25.824 (amortizaciones) $=194.516$ €. La diferencia entre el valor actualizado (194.516) y sin actualizar (175.000) es de 19.516 euros. Este sería el importe de la depreciación monetaria sobre el que se debería aplicar el correspondiente ajuste negativo en la declaración del IS, suponiendo que el coeficiente, también conocido como ratio de apalancamiento, sea superior a 0,4.

2.2. Sociedades y fondos de inversión inmobiliaria

Las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria se regulan en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva (LIIC).

Las IIC son aquellas que tienen por objeto la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos (financieros o no), siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos (artículo 1 LIIC). Las IIC pueden ser sociedades o fondos de inversión y tener carácter financiero o no financiero.

- Sociedades de inversión, son entidades con personalidad jurídica y forma de sociedad anónima.

Lectura recomendada

M. Fuster Gómez (2012). "Situación actual de la fiscalidad del mercado inmobiliario: los vehículos de inversión inmobiliaria no financieros". *Quincena Fiscal* (núms. 4 y 5).

- Fondos de inversión, son entidades sin personalidad jurídica que constituyen un patrimonio separado susceptible de imposición.
- IIC financieras, son las que tienen por objeto la inversión en activos e instrumentos financieros. Pueden ser fondos de inversión (FI) o sociedades de inversión de capital variables (SICAV).
- IIC no financieras, son todas aquellas que no tienen carácter financiero, entre las que se encuentran las IIC inmobiliarias, cuyo objeto principal es la inversión en bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Las IIC inmobiliarias pueden ser fondos de inversión inmobiliaria (FII) o sociedades de inversión inmobiliaria (SII).

Número mínimo de partícipes

El número mínimo de partícipes o socios del fondo o la sociedad es de 100 (artículos 5.4 y 9.4 LIIC).

Las IIC tienen un régimen fiscal especial en el título VII LIS (artículos 57-60). Sin embargo, la principal especialidad de este tipo de entidades la encontramos en la aplicación de tipos de gravamen reducidísimos para determinadas entidades. Así, las siguientes sociedades y fondos de inversión inmobiliaria tributan al tipo de gravamen del 1%:

Lectura recomendada

D. Carabajo Vasco (1993). "Rentabilidad financiera y fiscalidad de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria". *Crónica Tributaria* (núm. 68).

1) Sociedad y fondos de inversión inmobiliaria cuyo objeto exclusivo sea la inversión en **cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento** y cumplan los siguientes requisitos:

- Que tengan como mínimo 100 accionistas o partícipes.
- Que tengan el carácter de IIC no financieras.
- Que los bienes inmuebles que integren su activo no se enajenen hasta que no hayan transcurrido al menos tres años desde su adquisición, salvo que, con carácter excepcional, medie la autorización expresa de la CNMV.

Transmisión de los bienes antes del período mínimo

Si los bienes inmuebles se transmiten antes del transcurso del período mínimo, la renta derivada de dicha transmisión deberá tributar al tipo general de gravamen del IS. Además, la entidad deberá ingresar, junto con la cuota del período correspondiente al año en que se transmitió el bien, los importes resultantes de aplicar a las rentas correspondientes al inmueble en cada uno de los períodos anteriores en los que hubiera resultado de aplicación el tipo del 1%, la diferencia entre el tipo general de gravamen vigente en cada período y dicho tipo del 1%, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, procedan.

- Que los estatutos de la entidad prevean la no distribución de dividendos.

2) Sociedades y fondos de inversión inmobiliaria que, además de reunir los requisitos anteriores, desarrollen la **actividad de promoción exclusivamente de viviendas para destinarlas a su arrendamiento** y cumplan las siguientes condiciones:

- Las inversiones en bienes inmuebles afectas a la actividad de promoción inmobiliaria no pueden superar el 20% del total del activo de la sociedad o fondo de inversión inmobiliaria.
- La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento debe ser objeto de contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido, con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada vivienda, local o finca registral independiente en que estos se dividan.
- Los inmuebles derivados de la actividad de promoción deben permanecer arrendados u ofrecidos en arrendamiento por la sociedad o fondo de inversión inmobiliaria durante un período mínimo de siete años. Este plazo se computa desde la fecha de terminación de la construcción. A estos efectos, la terminación de la construcción del inmueble se debe acreditar mediante el certificado final de obra.

Transmisión de los bienes antes del período mínimo

Si los bienes inmuebles se transmiten antes del transcurso del período mínimo, la renta derivada de dicha transmisión deberá tributar al tipo general de gravamen del IS. Además, la entidad deberá ingresar, junto con la cuota del período correspondiente al año en que se transmitió el bien, los importes resultantes de aplicar a las rentas correspondientes al inmueble en cada uno de los períodos anteriores en los que hubiera resultado de aplicación el tipo del 1%, la diferencia entre el tipo general de gravamen vigente en cada período y dicho tipo del 1%, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, procedan.

Obligación de comunicación a la Administración tributaria

Las sociedades de inversión inmobiliaria o los fondos de inversión inmobiliaria que desarrollen la actividad de promoción de viviendas para su arrendamiento están obligadas a comunicar dicha circunstancia a la Administración tributaria en el período impositivo en que se inicie la citada actividad.

A las IIC que tributan al tipo del 1% se les aplican las siguientes **reglas especiales**²⁰:

⁽²⁰⁾Artículos 57-60 LIS.

- No tienen derecho a deducción alguna en la cuota del impuesto ni a la exención de rentas para evitar la doble imposición internacional. No obstante, tienen derecho a obtener la devolución del impuesto cuando el importe de los pagos a cuenta supere su cuota íntegra.
- Los socios de las IIC que sean sujetos pasivos del IS o del IRNR con EP deben integrar en su base imponible determinadas rentas y beneficios.

Integración en la base imponible

Los conceptos que deben integrar tales sujetos pasivos en su base imponible son:

- a) Rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de acciones o participaciones en dichas IIC, sin poder aplicar la deducción por doble imposición de plusvalías internas.
- b) Beneficios distribuidos por tales IIC, sin que den derecho a la aplicación de deducciones por doble imposición.

También existen reglas especiales aplicables a las IIC a efectos de integrar en la base imponible rentas contabilizadas derivadas de acciones o participaciones en IIC (artículo 59) y una norma especial para los socios o partícipes de IIC constituidas en paraísos fiscales (artículo 60 LIS).

2.3. Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas

Uno de los regímenes especiales previstos en la LIS es el de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas²¹. Las entidades que pueden acogerse a este régimen son sociedades que tienen como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan construido, promovido o adquirido.

⁽²¹⁾ Artículos 53 y 54 LIS.

Otros regímenes especiales

En relación con la fiscalidad inmobiliaria, también es necesario tener en cuenta otros regímenes especiales del IS cuando resulten de aplicación. Los regímenes especiales del IS se contemplan en título VII (artículos 47 y siguientes LIS) y son los siguientes: agrupaciones de interés económico y uniones temporales de empresas; entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas; sociedades y fondos de capital riesgo y sociedades de desarrollo industrial regional; instituciones de inversión colectiva; consolidación fiscal; reestructuraciones empresariales; minería; investigación y explotación de hidrocarburos; transparencia fiscal internacional; empresas de reducida dimensión; contratos de arrendamiento financiero; entidades de tenencia de valores extranjeros; entidades parcialmente exentas; comunidades titulares de montes vecinales en mano común; entidades navieras y entidades deportivas.

La actividad de arrendamiento de viviendas es compatible con la realización de otras actividades complementarias, y con la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento al que luego nos referiremos.

A efectos de la aplicación de este régimen especial, el **concepto de arrendamiento de vivienda** es el definido en la normativa sobre arrendamientos urbanos, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en la misma para los contratos de arrendamiento de viviendas.

“Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, artículo 2.1

Se asimilan a las **viviendas** el mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje con el máximo de dos, y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador, siempre que unos y otros se arrienden conjuntamente con la vivienda. Por el contrario, no se consideran viviendas los locales de negocio.

Los **requisitos para la aplicación del régimen fiscal especial** son los siguientes:

- Que el número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por la entidad en cada período impositivo sea en todo momento igual o superior a ocho.
- Que las viviendas permanezcan arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos tres años.

Cómputo del plazo

Este plazo se computa de acuerdo con dos reglas según el supuesto de que se trate:

a) Viviendas que figuren en el patrimonio de la entidad antes del momento de acogerse al régimen. En este caso el plazo se computa desde la fecha de inicio del período impositivo en que se comunique la opción por el régimen, siempre que a dicha fecha la vivienda se encontrase arrendada.

b) Viviendas adquiridas o promovidas con posterioridad por la entidad. En este caso el plazo se computa desde la fecha en que fueron arrendadas por primera vez por la entidad.

Incumplimiento del plazo

El incumplimiento del plazo implica, para cada vivienda, la pérdida de la bonificación que hubiera correspondido. Junto con la cuota del período impositivo en el que se produjo el incumplimiento, se debe ingresar el importe de las bonificaciones aplicadas en la totalidad de los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen especial, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

- Que las actividades de promoción inmobiliaria y de arrendamiento sean objeto de contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido, con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada vivienda, local o finca registral independiente en que estos se dividan.
- En el caso de entidades que desarrollen actividades complementarias a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, se exige que al menos el 55% de las rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el plazo mínimo de mantenimiento, tengan derecho a la aplicación de la bonificación a la que luego nos referiremos.

La **opción y renuncia** de este régimen especial se deben comunicar por el sujeto pasivo a la Administración tributaria, por lo que no se aplica de oficio. El régimen fiscal especial se aplica en el período impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique a la Administración tributaria la renuncia al régimen.

También debemos referirnos en este punto a la **relación entre este régimen especial y el resto de los previstos en el título VII LIS**. La aplicación de otros regímenes especiales prevalece sobre el régimen de arrendamiento de vivienda. Esto significa que cuando a la entidad le resulte de aplicación cualquiera de

Lectura recomendada

J. Calvo Vérguez (2011). "La aplicación del régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas en el impuesto sobre sociedades a la luz de la reciente doctrina administrativa". *Revista Aranzadi Doctrina* (núm. 1).

los restantes regímenes especiales (excepto el de consolidación fiscal, transparencia fiscal internacional, reestructuraciones empresariales y el de determinados contratos de arrendamiento financiero) no puede optar por el régimen de arrendamiento de viviendas. Ahora bien las entidades a las que les sean de aplicación los incentivos fiscales para las empresas de reducida dimensión pueden optar entre aplicar dichos incentivos o aplicar el régimen especial del arrendamiento de viviendas.

Las entidades a las que resulte de aplicación este régimen especial tienen derecho a una **bonificación** en los siguientes casos:

- Bonificación del 85% de la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas.
- Bonificación del 90% cuando se trate de rentas derivadas del arrendamiento de viviendas por discapacitados y en la misma se hubieran efectuado las obras e instalaciones de adecuación.

Remisión a la normativa del IRPF

La normativa del IS se remite a la normativa del IRPF que ya hemos comentado anteriormente para los conceptos de obras e instalaciones de adecuación, para la certificación de la Administración y para la acreditación de la discapacidad.

La **bonificación** se aplica sobre la renta íntegra derivada del arrendamiento de cada vivienda, minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

A continuación, indicamos algunos supuestos sobre la **compatibilidad entre este régimen fiscal y otros regímenes o beneficios fiscales**:

- **Viviendas adquiridas en virtud de contratos de arrendamiento financiero.** Tratándose de viviendas que hayan sido adquiridas en virtud de los contratos de arrendamiento financiero del régimen especial de la LIS, para calcular la renta que se bonifica no se tienen en cuenta las correcciones derivadas de la aplicación de dicho régimen especial.
- **Aplicación de la deducción para evitar la doble imposición interna.** A los dividendos o participaciones que se distribuyan con cargo a las rentas a las que haya resultado de aplicación esta bonificación, se les puede aplicar la deducción para evitar la doble imposición interna (artículo 30.1 LIS).
- **Aplicación del régimen de consolidación fiscal.** Los beneficios obtenidos de las rentas bonificadas no son objeto de eliminación cuando la entidad tribute en el régimen de consolidación fiscal. A estos efectos, se considera que el primer beneficio distribuido procede de rentas no bonificadas.

- **Aplicación de la deducción sobre plusvalías.** La deducción sobre plusvalías de fuente interna (artículo 30.5 LIS) se reduce en un 50% cuando se aplique a las rentas derivadas de la transmisión de participaciones en el capital de entidades sujetas al régimen fiscal de arrendamiento de vivienda y que se correspondan con reservas procedentes de beneficios no distribuidos bonificados. Dichas rentas no son objeto de eliminación cuando la transmisión corresponda a una operación interna dentro de un grupo fiscal.

2.4. Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario

Las denominadas sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) tributan de acuerdo con un régimen fiscal especial al tipo de gravamen del 19% (Ley 11/2009, de 26 de octubre).

Objeto social y requisitos de las SOCIMI

En los artículos 2-7 de la Ley 11/2009 se regula con detalle tanto el objeto social como los requisitos de las SOCIMI.

Evolución de las SOCIMI

Este tipo de sociedades nacieron en el año 2009 con la finalidad de crear un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario del arrendamiento, no solo de viviendas, sino de cualquier inmueble urbano. El objetivo que perseguían era dinamizar el mercado del arrendamiento de inmuebles estableciendo un mecanismo que facilitara la participación de los ciudadanos en la propiedad inmobiliaria. Para ello, estas figuras trataban de garantizar una rentabilidad estable en la inversión a través de una distribución obligatoria de beneficios y un grado adecuado de liquidez a través de la obligación de negociación en mercados regulados de estas entidades. No obstante, fueron muy pocas las entidades que se acogieron a este régimen especial, posiblemente debido a los requisitos exigidos para su aplicación. Por ello, en 2012 y con efectos a partir del ejercicio 2013, se modificó el marco jurídico de estas entidades para impulsar su constitución, con el objeto de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español, y proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias. En este sentido, en el ámbito sustantivo de estas entidades, se flexibilizaron algunos de sus requisitos, entre los que cabe destacar, la posibilidad de cotizar en un sistema multilateral de cotización o la eliminación de los requisitos relativos a la financiación ajena. La principal novedad de esta reforma se sitúa en el régimen fiscal aplicable, que se regula de modo semejante al vigente en otros países de nuestro entorno, a través del establecimiento de una tributación a tipo 0% respecto de las rentas que proceden del desarrollo de su objeto social y finalidad específica (*vid.* apartado XIII de la exposición de motivos de la Ley 16/2012, 27 de diciembre).

Las SOCIMI son aquellas sociedades anónimas cotizadas que tienen un determinado objeto social principal y cumplen además con una serie de requisitos, tal y como indicamos a continuación.

Objeto social principal

- Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Se incluye también la rehabilitación de edificaciones.
- Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al estable-

REITS

El régimen de las SOCIMI tiene unos efectos económicos similares a los existentes en el tradicional régimen de REITS (*real estate investment trusts*) en otros países, basados en una ausencia de tributación en la sociedad y la tributación efectiva en sede del socio.

cido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión.
- Tenencia de acciones o participaciones de IIC de la Ley 35/2003.
- Junto a la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI pueden desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada período impositivo.

Requisitos

- Los bienes inmuebles adquiridos deben serlo en propiedad.
- Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad o en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades similares.
- Al menos el 80% de las rentas debe provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos procedentes de las participaciones afectas a su objeto social.
- Período de permanencia. Los bienes inmuebles que integran el activo de la sociedad deben permanecer arrendados durante al menos tres años.
- Deben tener al menos tres inmuebles en su activo sin que ninguno de ellos pueda representar más del 40% del activo de la entidad en el momento de la adquisición.
- Sus acciones deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la UE o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período.
- Capital social mínimo de cinco millones de euros

- Están obligadas a distribuir dividendos a sus accionistas, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y en la forma y porcentajes que indica la ley.
- La financiación ajena no puede superar el 70% del activo de la entidad.

Las SOCIMI que cumplan estos requisitos pueden optar por la aplicación del régimen fiscal especial. La **opción** debe adoptarse por la junta general de accionistas y debe comunicarse a la delegación de la AEAT del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo. La comunicación que se realice fuera de este plazo impide aplicar este régimen fiscal en dicho período impositivo. Como sucede con otros regímenes especiales también se regulan los supuestos en los que se pierde el derecho a continuar disfrutando del régimen y sus consecuencias (artículo 13 Ley 11/2009).

Entrada-salida del régimen de las SOCIMI

A las sociedades que opten por aplicar este régimen especial y estuviesen tributando por otro distinto, se les aplican unas normas especiales (artículo 12 Ley 11/2009).

Para analizar el **régimen fiscal especial de las SOCIMI** debemos distinguir entre el régimen fiscal aplicable a la sociedad y a los socios, pudiendo resumir sus principales aspectos en los siguientes:

Nota

Leed los artículos 9 y 10 en los que se regula este régimen fiscal especial.

Lecturas recomendadas

D. Casas Agudo (2010). "Régimen tributario de las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (SOCIMI) en el ordenamiento italiano". *Revista Española de Derecho Financiero* (núm. 146)

L. M. Viñuales Sanabria (2010). "SOCIMI: ¿El reit de una nueva generación? Un estudio comparado". *Crónica Tributaria* (núm. 135).

1) Régimen fiscal de la sociedad en el IS

- Tributan al tipo de gravamen del 0%.
- No resultan aplicables las deducciones y bonificaciones establecidas en el régimen general del IS.
- Cuando incumplan el plazo de permanencia de tres años deben tributar de acuerdo con el régimen y el tipo general del IS.
- Gravamen especial del 19%. Este gravamen se establece sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. El gravamen especial no se aplica en determinados casos, por ejemplo, cuando el socio que percibe los dividendos sea una SOCIMI.

2) Régimen fiscal de los socios

- Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas de ejercicios en los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de las SOCIMI tienen el siguiente tratamiento, en función de si el socio es contribuyente del IS, IRNR o el IRPF:
 - IS e IRNR con EP: no resulta aplicable la deducción para evitar la doble imposición interna (artículo 30 LIS).
 - IRPF: no resulta aplicable la exención de los dividendos prevista en la normativa del IRPF (artículo 7, y) LIRPF).
 - RNR sin EP: no resulta aplicable la exención de los dividendos prevista en la normativa del IRNR (artículo 14.1 j) LIRNR).
- Rentas obtenidas en la transmisión de participaciones de las SOCIMI tienen el siguiente tratamiento, en función de si el socio es contribuyente del IS, IRNR o el IRPF:
 - IS e IRNR con EP: no resulta aplicable la deducción para evitar la doble imposición interna (artículo 30 LIS) en relación con la renta obtenida que se corresponda con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal de las SOCIMI.
 - IRPF: la ganancia o pérdida patrimonial se determina de acuerdo con las normas del IRPF.
 - IRNR sin EP: no resulta aplicable la exención de las rentas derivadas de las transmisiones de valores establecida en la normativa del IRNR (artículo 14.1. i) LIRNR).

Obligaciones de notificación

Los socios que tengan una participación en el capital social de la entidad igual o superior al 5% y reciban dividendos que tributen a un tipo de gravamen de al menos el 10%, tienen la obligación de notificar esta circunstancia a la entidad en el plazo de diez días desde el día siguiente a aquel en que los dividendos sean satisfechos. De no existir esta notificación, se entenderá que los dividendos o participaciones en beneficios están exentos o tributan a un tipo de gravamen inferior al 10% (artículo 10.3 Ley 11/2009).

3. Impuesto sobre la renta de no residentes

El Impuesto sobre la renta de no residentes (IRNR) es un tributo de carácter directo que grava la renta obtenida en territorio español por las personas físicas y entidades no residentes en este.

Debemos comenzar el análisis del IRNR con los preceptos que regulan el domicilio fiscal y las rentas sujetas y exentas, para centrarnos, posteriormente, en la liquidación del impuesto a través de sus dos modalidades principales (rentas obtenidas con EP y sin EP) y concluir con el análisis del gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes (GEBIENR). Con base en este esquema analizaremos aquellos aspectos del IRNR que más inciden en la fiscalidad inmobiliaria.

3.1. Domicilio fiscal

Las normas para determinar el domicilio fiscal suelen tener en cuenta la localización de los bienes inmuebles en territorio español.

Los contribuyentes del IRNR tienen su domicilio fiscal, a efectos del cumplimiento de sus obligaciones tributarias en España, de acuerdo con las siguientes reglas²²:

- Cuando operen en España a través de EP, el domicilio fiscal es el lugar en que radique la efectiva gestión administrativa y la dirección de sus negocios en España. En el supuesto de que no pueda establecerse el lugar del domicilio fiscal de acuerdo con este criterio anterior, prevalece aquel en el que radique el mayor valor del inmovilizado.
- Cuando obtengan rentas derivadas de bienes inmuebles, el domicilio fiscal del contribuyente del IRNR es el de su representante y, en su defecto, el lugar de situación del inmueble correspondiente.
- En los restantes casos, el domicilio fiscal del contribuyente es el del representante o, en su defecto, en el del responsable solidario.

Notificaciones en el domicilio del responsable solidario

Cuando no se hubiese designado representante, las notificaciones practicadas en el domicilio fiscal del responsable solidario tienen el mismo valor y producen los mismos efectos que si se hubieran practicado directamente al contribuyente.

Fiscalidad internacional de las rentas inmobiliarias

Los CDI contienen un artículo específico sobre bienes inmuebles que otorga al Estado del lugar del bien el derecho a gravar las rentas procedentes de los mismos (artículo 6, modelo de convenio OCDE).

⁽²²⁾ Artículo 11 LIRNR.

Notificaciones practicadas en cualquiera de los inmuebles de titularidad del no residente

También tienen plena validez las notificaciones que se puedan practicar en el lugar de situación de cualquiera de los inmuebles de su titularidad, en los casos en que no se haya designado representante por parte de contribuyentes residentes en jurisdicciones con las que no existe un efectivo intercambio de información tributaria, y a falta de responsable solidario.

3.2. Rentas sujetas y exentas

A los efectos de la fiscalidad inmobiliaria, debemos tener presente que se consideran rentas obtenidas en territorio español y, por tanto, sujetas al IRNR las siguientes²³:

(23) Artículo 13 LIRNR.

- Rendimientos derivados, directa o indirectamente, de bienes inmuebles situados en territorio español o de derechos relativos a estos.
- Rentas imputadas a los contribuyentes personas físicas, titulares de bienes inmuebles urbanos situados en territorio español, no afectos a actividades económicas.
- Ganancias patrimoniales que procedan, directa o indirectamente, de bienes inmuebles situados en territorio español o de derechos relativos a estos. En particular, se consideran incluidas:
 - Las ganancias patrimoniales derivadas de derechos o participaciones en una entidad, residente o no, cuyo activo esté constituido principalmente, de forma directa o indirecta, por bienes inmuebles situados en territorio español.
 - Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de derechos o participaciones en una entidad, residente o no, que atribuyan a su titular el derecho de disfrute sobre bienes inmuebles situados en territorio español.

Ejemplo

Una empresa de Gibraltar tiene un activo constituido principalmente por varios inmuebles en la Costa del Sol malagueña. La empresa obtiene rentas por la transmisión de sus participaciones y considera que dichas rentas no están sujetas a tributación en España. Las autoridades fiscales españolas afirman que la renta derivada de la transmisión de participaciones debe tributar en España porque se encuentra afecta a bienes inmuebles situados en territorio español. ¿Qué opinión os merece la postura de las autoridades fiscales españolas?

Las ganancias patrimoniales derivan de la venta de participaciones de una entidad cuyo activo está constituido principalmente por bienes inmuebles situados en España. Por tanto, las rentas que obtiene la sociedad gibraltareña se consideran obtenidas en España y sujetas al IRNR en virtud del artículo 13.1.i.3.º LIRNR. Esta disposición se dirige específicamente a combatir este tipo de estructuras, conocidas como *real estate holding companies*, cuya finalidad principal es evitar el gravamen en España por el IRNR. Igualmente, en tales casos tampoco resulta de aplicación la exención que comentaremos a continuación para las ganancias patrimoniales.

En cuanto a las rentas exentas²⁴, desde la perspectiva de la fiscalidad inmobiliaria, debemos tener en cuenta que están exentas las **ganancias patrimoniales** derivadas de bienes muebles que cumplan determinados requisitos (obtenidas sin mediación de establecimiento permanente, por residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado miembro de la Unión Europea). Sin embargo esta exención no se aplica cuando las ganancias patrimoniales derivan de la transmisión de acciones, participaciones u otros derechos en una entidad, entre otros, en el siguiente caso: cuando el activo de dicha entidad consista principalmente, directa o indirectamente, en bienes inmuebles situados en territorio español (artículo 14.1 c LIRNR).

(24) Artículo 14 LIRNR.

Por otro lado, también debemos referirnos a la **exención parcial de ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de determinados bienes inmuebles** introducida por el Decreto-Ley 18/2012²⁵.

(25) DA 4.ª LIRNR.

Nota

Están exentas en un 50% las ganancias patrimoniales obtenidas sin mediación de establecimiento permanente en España, derivadas de la enajenación de bienes inmuebles urbanos situados en territorio español, que hubiesen sido adquiridos entre el 12 y el 31 de diciembre del 2012. La exención no se aplica cuando los bienes hubieran sido adquiridos o transmitidos a personas o entidades vinculadas.

También se establecen exenciones en relación con las **rentas procedentes de IIC** que hemos analizado en el ámbito del IS, puesto que algunas de estas entidades pueden tener carácter no financiero y, en particular, inmobiliario, indicamos a continuación las exenciones previstas en relación con las mismas en el IRNR.

Exenciones en el IRNR sobre las rentas derivadas de IIC

Están exentas del IRNR las rentas derivadas de las transmisiones de valores o el reembolso de participaciones en fondos de inversión realizados en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de EP en territorio español, que sean residentes en un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información.

También están exentos los dividendos y participaciones en beneficios obtenidos sin mediación de EP por las IIC reguladas por la Directiva 2009/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio del 2009, por la que se coordinan las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas sobre determinados organismos de inversión colectiva en valores mobiliarios. La aplicación de esta exención no puede dar lugar a una tributación inferior a la que hubiera resultado de haberse aplicado a dichas rentas el mismo tipo de gravamen por el que tributan en el IS las IIC residentes en territorio español. La exención de los dividendos y participaciones se aplica también a las IIC residentes en los Estados integrantes del EEE, siempre que estos hayan suscrito un CDI con España con cláusula de intercambio de información o un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria.

3.3. Modalidades de tributación

La base imponible del EP se determina con arreglo a las disposiciones del régimen general del IS, sin perjuicio de las especialidades previstas en la LIRNR (artículos 16-23). En relación con la fiscalidad inmobiliaria, se plantean mayores problemas en la tributación de las rentas obtenidas sin EP (artículos 24-33).

Con carácter general, la base imponible está constituida por su importe íntegro, aplicando para su determinación las mismas normas previstas en la normativa del IRPF que ya hemos analizado. Igualmente, en el caso de personas físicas no residentes, la renta imputada de los bienes inmuebles situados en territorio español se determina también con arreglo a las normas del IRPF. Las rentas imputadas se devengan el 31 de diciembre de cada año.

No obstante, cuando se trate de contribuyentes residentes en un Estado miembro de la UE, para determinación de la base imponible se pueden deducir los gastos previstos en la normativa del IRPF, siempre que el contribuyente acredite que están relacionados directamente con los rendimientos obtenidos en España y que tienen un vínculo económico directo e indisoluble con la actividad realizada en España. Esto significa que se pueden deducir los mismos gastos que un residente que tribute en el IRPF. Igualmente, la base imponible correspondiente a las ganancias patrimoniales se determina aplicando, a cada alteración patrimonial que se produzca, las normas previstas en la LIRPF.

El tipo de gravamen general del IRNR para las rentas obtenidas sin EP es del 24%. Sin embargo, existen tipos específicos que pueden resultar aplicables a las operaciones inmobiliarias realizadas por no residentes. Así, por ejemplo, las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales tributan al 19%.

En las **transmisiones de bienes inmuebles** situados en territorio español por contribuyentes sin EP, el adquirente está obligado a retener e ingresar el 3%, o a efectuar el ingreso a cuenta correspondiente de la contraprestación acordada, en concepto de pago a cuenta del IRNR.

Los bienes transmitidos quedan afectos al pago del importe que resulte menor entre dicha retención o ingreso a cuenta y el impuesto correspondiente. También quedan afectos al pago del IRNR los bienes inmuebles en los casos de ganancias patrimoniales procedentes de la transmisión de derechos o participaciones en entidades residentes en países o territorios con los que no exista un efectivo intercambio de información tributaria. No obstante, si el titular de dichos bienes inmuebles es una entidad con residencia fiscal en España, quedan afectos al pago del IRNR los derechos o participaciones en dicha entidad, que, directa o indirectamente, correspondan al contribuyente.

En relación con la **retención o ingreso a cuenta sobre bienes inmuebles** (artículo 14 RIRNR) debemos puntualizar lo siguiente. En los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles situados en territorio español por contribuyentes del IRNR sin EP, el adquirente está obligado a retener e ingresar el 3%, o a efectuar el ingreso a cuenta correspondiente, de la contraprestación acordada, en concepto de pago a cuenta del IRNR correspondiente a aquellos.

Lectura recomendada

F. J. Cañal García (2009). "Trato fiscal a los no residentes comunitarios: rendimientos inmobiliarios negativos. (Comentario a la Sentencia Lakebrink)". *Noticias de la Unión Europea* (núm. 299).

Aportación de inmuebles a sociedades

No procede este ingreso a cuenta en los casos de aportación de bienes inmuebles, en la constitución o aumento de capitales de sociedades residentes en territorio español.

El adquirente no tiene la obligación de retener o de efectuar el ingreso a cuenta en los siguientes casos:

- Cuando el transmitente acredite su sujeción al IRPF o al IS mediante certificación expedida por el órgano competente de la Administración tributaria.
- En los casos de aportación de bienes inmuebles, en la constitución o aumento de capitales de sociedades residentes en territorio español.

Obligación de declarar e ingresar

El obligado a retener o ingresar a cuenta debe presentar declaración ante la delegación de la AEAT, en cuyo ámbito territorial se encuentre ubicado el inmueble, e ingresar el importe de la retención o ingreso a cuenta correspondiente en el Tesoro Público, en el plazo de un mes a partir de la fecha de la transmisión.

El contribuyente no residente debe declarar, e ingresar en su caso, el impuesto definitivo, compensando en la cuota el importe retenido o ingresado a cuenta por el adquirente, en el plazo de tres meses contados a partir del término del plazo establecido para el ingreso de la retención.

La Administración tributaria, previas las comprobaciones que sean necesarias, procederá a la devolución al contribuyente del exceso retenido o ingresado a cuenta.

Afección de los bienes al pago de la deuda y nota registral

Si la retención o el ingreso a cuenta no se ingresa, los bienes transmitidos quedan afectos al pago del importe que resulte menor entre dicha retención o ingreso a cuenta y el impuesto correspondiente, y el registrador de la propiedad así lo debe hacer constar por nota al margen de la inscripción respectiva, señalando la cantidad de que responda la finca. Esta nota se cancela, en su caso, por caducidad o mediante la presentación de la carta de pago o certificación administrativa que acredite la no sujeción o la prescripción de la deuda.

3.4. Gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes

Están sujetas al gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes las entidades no residentes que sean propietarias o posean en España, por cualquier título, bienes inmuebles o derechos reales de goce o disfrute sobre estos.

La **base imponible** del gravamen especial está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles²⁶. En relación con la determinación de la base imponible, se contemplan dos supuestos específicos, uno en caso de inexistencia de valor catastral y otro para los supuestos de cotitularidad de bienes inmuebles.

Cotitularidad de bienes inmuebles

Cuando una entidad no residente participe en la titularidad de los bienes o derechos junto con otra u otras personas o entidades, el gravamen es exigible por la parte del valor de los bienes o derechos que corresponda proporcionalmente a su participación en la titularidad de aquellos.

Normativa

El gravamen especial se regula en los artículos 40-45 LIRNR y 20 RIRNR.

⁽²⁶⁾ Artículo 41 LIRNR.

Ausencia de valor catastral

Cuando no exista valor catastral, se utiliza el valor determinado con arreglo a las normas del IP.

Los siguientes sujetos están exentos del gravamen especial²⁷:

(27) Artículo 42 LIRNR.

- Estados e instituciones públicas extranjeras y los organismos internacionales.
- Entidades con derecho a la aplicación de un CDI, cuando el convenio aplicable contenga cláusula de intercambio de información, y siempre que las personas físicas que en última instancia posean, de forma directa o indirecta, el capital o patrimonio de la entidad, sean residentes en territorio español o tengan derecho a la aplicación de un CDI que contenga cláusula de intercambio de información.

Cumplimiento parcial del requisito de la residencia

Cuando las condiciones de residencia solamente se cumplan en determinados socios o partícipes, la cuota del gravamen especial se debe reducir en la proporción que corresponda a la participación en la entidad correspondiente a los socios o partícipes que cumplan las condiciones de residencia exigidas.

Declaración sobre bienes inmuebles y certificado de residencia fiscal

Las entidades no residentes están obligadas a presentar una declaración en la que se relacionen los inmuebles situados en territorio español que posean, así como las personas físicas tenedoras últimas de su capital o patrimonio, haciendo constar la residencia fiscal, nacionalidad y domicilio de la propia entidad y de dichas personas físicas. A la declaración, se debe acompañar certificación de la residencia fiscal de la entidad y de los titulares finales personas físicas, expedida por las autoridades fiscales competentes del Estado de que se trate. Dicha declaración debe presentarse en el mismo plazo previsto para el ingreso del impuesto.

- Entidades que desarrollen en España, de modo continuado o habitual, explotaciones económicas diferenciables de la simple tenencia o arrendamiento del inmueble.

Explotación económica diferenciable

Existe una explotación económica diferenciable de la simple tenencia o arrendamiento del inmueble cuando se dé cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Que el valor real del inmueble o inmuebles cuya propiedad o posesión corresponda a la entidad no residente o sobre los que recaigan los derechos reales de goce o disfrute no exceda de 5 veces el valor real de los elementos patrimoniales afectos a una explotación económica. Cuando el inmueble sirva parcialmente al objeto de la explotación, se debe tener en cuenta la parte del inmueble que efectivamente se utilice en aquella. Cuando no pueda considerarse que existe una explotación económica diferenciable que afecte a la totalidad del inmueble, la base imponible del gravamen especial esté constituida únicamente por la parte del valor catastral o, en su defecto, del valor determinado con arreglo a las disposiciones aplicables a efectos del IP, que corresponda a la parte del inmueble no utilizado en la explotación económica.
- b) Que el volumen anual de operaciones de la explotación económica sea igual o superior a 4 veces la base imponible del gravamen especial.
- c) Que el volumen anual de operaciones de la explotación económica sea igual o superior a 600.000 euros.

Lectura recomendada

C. Checa González (2001). "Exenciones en el Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes". *Jurisprudencia Tributaria* (núm. 7).

- Sociedades que coticen en mercados secundarios de valores oficialmente reconocidos.
- Entidades sin ánimo de lucro de carácter benéfico o cultural, reconocidas con arreglo a la legislación de un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, siempre que los inmuebles se utilicen en el ejercicio de las actividades que constituyan su objeto.

Nota

Esta exención también es aplicable cuando la propiedad del inmueble se tenga de forma indirecta a través de una entidad con derecho a la aplicación de un CDI con cláusula de intercambio de información.

El **tipo del gravamen** especial es del 3%²⁸. Este porcentaje se aplica sobre la base imponible (que es normalmente el valor catastral) y se obtiene así la cuota del gravamen especial.

⁽²⁸⁾ Artículo 43 LIRNR.

La cuota del gravamen especial tiene la consideración de **gasto deducible** a efectos de calcular la base imponible del IRNR en caso de que el sujeto pasivo obtuviera rentas en España y tuviera que tributar por las mismas en este impuesto²⁹.

⁽²⁹⁾ Artículo 44 LIRNR.

Al igual que sucede en otros tributos, el devengo y la exigibilidad no coinciden en el gravamen especial. Así, el devengo es el 31 de diciembre de cada año, mientras que la declaración e ingreso debe realizarse en el mes de enero siguiente al devengo³⁰. La falta de declaración e ingreso da lugar a su exigibilidad por el procedimiento de apremio sobre los bienes inmuebles, siendo título suficiente para su iniciación la certificación expedida por la Administración tributaria del vencimiento del plazo para ingresar la deuda y de su cuantía.

⁽³⁰⁾ Artículo 45 LIRNR.

Lugar de presentación

La declaración se debe presentar por cada inmueble ante la delegación de la AEAT en cuyo ámbito territorial se encuentre ubicado el inmueble sobre el que recaiga la propiedad o el derecho real de goce o disfrute. A estos efectos se considera inmueble aquel que tenga una referencia catastral diferenciada. Cuando una entidad estuviese obligada a presentar declaración por varios inmuebles ubicados en una misma delegación, debe presentar una única relación en la que se especifiquen de forma separada cada uno de los inmuebles.

Actividades

1. Definid las distintas clases de rentas del IRPF que pueden derivar de bienes inmuebles.
2. Indicad en qué casos se aplica la deducción por vivienda habitual del IRPF.
3. Señalad los regímenes especiales del IS relativos a la imposición inmobiliaria.
4. Comentad el tratamiento de las rentas inmobiliarias en el IRNR.
5. Enumerad los principales aspectos del gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes.

Ejercicios de autoevaluación

De selección

1. A efectos del IRPF, las cantidades que un contribuyente aporta a una cuenta vivienda...
 - a) no son deducibles hasta el momento en que se produzca la efectiva adquisición de la vivienda habitual.
 - b) minoran en 9.015 euros la cuota íntegra del impuesto en los términos establecidos reglamentariamente.
 - c) se pueden beneficiar de la deducción por inversión en vivienda habitual.
2. La Sra. Rodríguez tiene alquilada una vivienda al Sr. Fernández, de 40 años de edad y con unas rentas superiores al IPREM. La renta del alquiler que recibe la Sra. Rodríguez...
 - a) se beneficia de una reducción del 100% en el IRPF.
 - b) se beneficia de una reducción del 50% en el IRPF.
 - c) es una ganancia patrimonial.
3. La ganancia patrimonial derivada de la venta de un inmueble...
 - a) se integra en la base imponible general, una vez actualizado el valor de adquisición mediante la aplicación de los coeficientes que se establezcan en la correspondiente LPGE.
 - b) se integra en la base imponible general y se reduce en un 11,11% por cada año que haya permanecido en el patrimonio del contribuyente.
 - c) se integra en la base imponible del ahorro.
4. Para calcular el rendimiento neto de capital inmobiliario...
 - a) se pueden deducir las cantidades destinadas a la amortización del inmueble, así como los gastos de IBI y comunidad.
 - b) se puede deducir el capital del préstamo hipotecario, pero no los intereses pagados por dicho préstamo.
 - c) se pueden deducir las cantidades devengadas en concepto de imputación de rentas inmobiliarias.
5. El Sr. Romero es propietario de un apartamento que tiene actualmente alquilado y ha tenido un gasto de 1.500 euros por reparar el sistema de calefacción y otro de 500 euros por pintar una de las habitaciones. Las cantidades por estos conceptos...
 - a) no son gastos deducibles por tratarse de cantidades destinadas a la mejora del bien.
 - b) son deducibles por tratarse de gastos de conservación y reparación.
 - c) son deducibles solamente los gastos relativos al pintado de la habitación pero no los gastos incurridos por sustitución de elementos, tales como la calefacción.
6. Los fondos de inversión inmobiliaria de la Ley IIC...
 - a) no están sujetos al IS ya que no tienen personalidad jurídica.
 - b) tributan en el IS al tipo de gravamen del 1%.
 - c) tienen derecho a la exención de rentas en la base imponible para evitar la doble imposición internacional.
7. Las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas...

- a) están exentas del IS cuando esta sea su actividad económica principal.
- b) tributan en el IS al tipo de gravamen del 1%.
- c) si están acogidas al régimen fiscal especial, pueden disfrutar de bonificaciones en la cuota del IS.

8. Las SOCIMI...

- a) son fondos de inversión inmobiliaria que tributan al 1% en el IS.
- b) son sociedades anónimas que tributan en el IS de acuerdo con un régimen fiscal especial al tipo de gravamen del 19%.
- c) tributan en el régimen general del IS, por lo que no tienen en España un tratamiento fiscal específico.

9. Las ganancias patrimoniales obtenidas por un no residente y derivadas de la venta de acciones de una entidad no residente cuyo activo está constituido principalmente por bienes inmuebles situados en territorio español...

- a) no están sujetas al IRNR.
- b) se consideran rentas obtenidas en España pero exentas del IRNR, ya que la entidad cuyas acciones se transmiten no tiene su residencia en España.
- c) tributan en España por el IRNR.

10. Están exentas del gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes...

- a) las entidades que desarrollen en España de modo continuado o habitual explotaciones económicas diferenciables de la simple tenencia o arrendamiento del inmueble.
- b) las entidades residentes en Gibraltar.
- c) las entidades que tengan bienes inmuebles sin valor catastral.

Casos prácticos

11. El Sr. Pérez y la Sra. Marín se encuentran casados bajo el régimen de gananciales y residen en su vivienda habitual en Jerez de la Frontera. La Sra. Marín ha heredado un piso de su abuela en esta ciudad, cuyo valor catastral revisado en el año 2000 es de 80.000 euros (9.500 € valor del suelo). La Sra. Marín ha decidido alquilar el inmueble a su sobrina por una renta anual de 240 euros. El matrimonio es también propietario de un piso en Cádiz, que tiene alquilado a un despacho de abogados (valor catastral 100.000 euros y valor de adquisición 170.000 euros, de los cuales 50.000 euros corresponden al suelo). La renta mensual es de 1.000 euros, que se incrementan en los gastos de comunidad que ascienden a 50 euros, al mismo tiempo que se prorroga mensualmente el IBI, que equivale a un importe mensual de 16 euros. El contrato de arrendamiento tuvo una duración de 8 meses y a la finalización del mismo fueron indemnizados con una mensualidad de renta (1.000 €) por los desperfectos ocasionados en uno de los baños del piso. Para la adquisición del piso se formalizó un préstamo hipotecario por importe de 100.000 euros, habiéndose devuelto en el presente ejercicio un capital de 3.000 euros y pagado unos intereses de 3.000 euros. La tasa de recogida de basuras y alcantarillado ha sido abonada por los propietarios del inmueble, siendo su importe de 72 euros. El inmueble solo ha estado alquilado durante 8 meses, ya que en los 3 primeros meses del año fue la residencia habitual del matrimonio y el último mes estuvo sin alquilar. Conforme a los datos expuestos, calculad las rentas procedentes de bienes inmuebles, ya sean rendimientos o imputaciones, de cada uno de los obligados tributarios.

12. El Sr. García, residente en España, es copropietario al 50% de una vivienda situada en España, perteneciendo el otro 50% a la Sra. Bokop, residente en Dinamarca. El Sr. García, en virtud de escritura de extinción de condominio, adquiere el pleno dominio de dicha vivienda compensando económicamente a la Sra. Bokop. ¿Está el Sr. García obligado a efectuar algún tipo de retención sobre dicho pago?

Solucionario

Ejercicios de autoevaluación

1. c

2. b

3. c

4. a

5. b

6. b

7. c

8. b

9. c

10. a

11. Los rendimientos de capital se imputan al contribuyente que sea titular de los elementos generadores de los mismos (artículo 21 LIRPF). A la hora de determinar la titularidad de los bienes y derechos generadores de los rendimientos de capital inmobiliario, el artículo 11.3 LIRPF remite al artículo 7 LIP. En el presente caso nos encontramos con un matrimonio casado bajo el régimen legal de gananciales y tres inmuebles (dos en Jerez y uno en Cádiz). En primer lugar, la vivienda habitual de Jerez no genera ninguna renta sujeta a tributación en el IRPF, al estar excluida expresamente de la imputación de rentas inmobiliarias en el artículo 85.1 LIRPF.

En segundo lugar, el inmueble de Jerez que hereda la Sra. Marín es un bien privativo, por lo que los rendimientos generados por el mismo le serán imputados íntegramente a ella. El inmueble se encuentra arrendado a una sobrina, de modo que resulta aplicable el artículo 24 LIRPF para los rendimientos en caso de parentesco. Este precepto establece que cuando el bien se encuentre arrendado a un pariente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente, el rendimiento neto no puede ser inferior al que resulte de las reglas de la imputación de rentas del artículo 85 LIRPF. El rendimiento íntegro que genera el arrendamiento es de 240 euros. Como gasto deducible puede tenerse en cuenta la amortización del inmueble de acuerdo con lo establecido en el artículo 23.1.b) LIRPF y artículo 14 RIRPF. La operación sería (suponiendo que en este caso es mayor el valor catastral que el de adquisición) $80.000 - 9.500 \times 3\% = 2.115$ €. Como puede observarse, este gasto es mayor que los ingresos, por lo que el rendimiento neto sería negativo. Ante tal situación, la Sra. Marín deberá imputarse la renta que resulte de aplicar las reglas del artículo 85 LIRPF, en el que se indica que en el caso de inmuebles cuyo valor catastral haya sido revisado o modificado con posterioridad al 1 de enero de 1994, la renta imputada será del 1,1 por 100 del valor catastral, en nuestro caso, $80.000 \times 1,1\% = 880$ €.

En tercer lugar, en relación con el piso de Cádiz, el matrimonio ha obtenido un rendimiento de capital inmobiliario que se debe prorratear al 50% entre ambos cónyuges, ya que presuimos que se trata de un bien ganancial, por aplicación de las reglas de individualización de rendimientos de los artículos 11.3 LIRPF y 7 LIP. Para determinar el rendimiento íntegro, se computan los importes que se perciban por cualquier concepto, excluido el IVA, como indica el artículo 22.2 LIRPF. En consecuencia, el rendimiento íntegro ascenderá a: $(1.000 \times 8) + (50 \times 8) + (16 \times 8) + (1.000) = 9.528$. Para la determinación del rendimiento neto se pueden deducir de los rendimientos íntegros los gastos en los que se haya incurrido para su obtención, como indica el artículo 23.1 a) LIRPF. Ahora bien, como el inmueble solo ha estado alquilado 8 meses, los gastos deducibles son los correspondientes a ese período temporal. Así, por ejemplo, se podrán deducir los siguientes gastos: comunidad $(50 \times 8) = 400$; IBI $(16 \times 8) = 128$; intereses y capital del préstamo $(6.000/12 \times 8) = 4.000$; tasa basura $(72/12 \times 8) = 48$. En cuanto a la amortización, se calcula conforme a lo establecido en el artículo 23.1.b) LIRPF y artículo 14 RIRPF. Equivale al 3% sobre el valor de adquisición del inmueble, excluido el valor del suelo $(120.000 \times 3\%) = 3.600$ €; por los ocho meses que está alquilado le corresponderían 2.400 € $(3.600/12 \times 8)$. Total de gastos deducibles = $400 + 128 + 4.000 + 48 + 2400 = 6.976$ €. El rendimiento neto es $9.528 - 6.976$ € = 2.552 €. A continuación, aplicamos la reducción de rendimientos irregulares (indemnización), por aplicación del artículo 23.3 LIRPF y el artículo 15 RIRPF, en cuya virtud la renta de la indemnización se puede reducir en un 40% $(1.000 \times 40\%) = 400$. De este modo el rendimiento neto reducido es $2.552 - 400 = 2.152$ €. Por los tres meses que el inmueble fue utilizado como vivienda habitual no se genera ningún tipo de renta sujeta a tributación. Por el mes que el inmueble se encuentra

sin alquilar procede la imputación de renta del artículo 85 LIRPF, que equivale a $(100.000 \times 1,1\%) = 1.100/12 = 91,66$ €. Esta renta al ser ganancial se debe imputar por mitad.

En definitiva, la Sra. Marín tendrá dos imputaciones de renta por 880 euros (Jerez) y 45,83 euros (Cádiz) y un rendimiento de capital inmobiliario de 1.076 euros (Cádiz). Por su parte, el Sr. Pérez solo tendrá una imputación de renta equivalente a 45,83 euros (Cádiz) y un rendimiento de capital inmobiliario de 1.076 euros (Cádiz).

12. El artículo 13.1.i).3.º LIRNR determina la sujeción al impuesto de las ganancias patrimoniales que, generadas por los contribuyentes sometidos a dicho impuesto, procedan, directa o indirectamente, de bienes inmuebles situados en España o de derechos relativos a los mismos. Para la determinación de la base imponible correspondiente a la ganancia patrimonial, el artículo 24 LIRNR se remite a las normas del IRPF. Así, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33.1 de la LIRPF, son ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquel, salvo que se califiquen como rendimientos. El apartado 2 del mismo precepto establece que no existe alteración en la composición del patrimonio en varios supuestos, tales como en el caso de división de la cosa común. Por tanto, la disolución de la copropiedad y la posterior adjudicación a cada uno de los copropietarios de su correspondiente participación no constituyen ninguna alteración en la composición de sus respectivos patrimonios que pudiera dar lugar a una ganancia o pérdida patrimonial, siempre y cuando la adjudicación se corresponda con la respectiva cuota de titularidad.

Ahora bien, en este caso se puede afirmar que existe una ganancia patrimonial, ya que al hacer la división de un bien común se acuerda adjudicarlo a una de las partes compensándose a la otra en metálico o en especie. Así, como consecuencia de la adjudicación del 100% del pleno dominio de la vivienda situada en España, existirá una ganancia o pérdida patrimonial sujeta al IRNR con base en el artículo 13.1.i).3.º LIRNR (ved en este sentido la consulta de la DGT V1832-12). En consecuencia, el Sr. García (copropietario adjudicatario de los inmuebles) estará obligado a retener e ingresar el 3% de la contraprestación acordada en concepto de pago a cuenta del IRNR (artículo 25.2 LIRNR). Dicha retención e ingreso se deberá efectuar mediante la presentación del modelo 211 de retención en la adquisición de bienes inmuebles a no residentes sin establecimiento permanente.