

APUNTES PARA ESTUDIOS INMOBILIARIOS

CURSO 2022-2023

Elaborado por los profesores:
Dra. Bahía Almansa, Belén
Dr. Cruz Padial, Ignacio

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

Regulación: Ley 35/2006, de 28 de noviembre reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante LIRPF) que entró en vigor el 1 de enero de 2007, (y modificaciones posteriores) salvo algunas excepciones como los coeficientes de abatimiento, que estudiaremos y que entraron en vigor el 20/1/2006. También el RD 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del IRPF (en adelante RIRPF)

1) Naturaleza (Art. 1 LIRPF):

El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas es un tributo de carácter **personal** —porque grava a las personas físicas—, **subjeto** —porque tiene en cuenta las consideraciones personales—, **directo** —porque no permite la traslación de la carga tributaria a terceras personas— y **progresivo** —pues cuantos más ingresos obtenga la persona física más va a contribuir y lo va a hacer más que proporcionalmente—.

En la actualidad es un impuesto cedido parcialmente a las Comunidades Autónomas (50%) y además, éstas tienen competencia normativa a tenor del artículo 38 de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía (competencia normativa en escala, deducciones por circunstancias personales, familiares, inversiones no empresariales y por aplicación de rentas; Aumento del tramo autonómico y deducción por inversión de vivienda)

2) Objeto imponible (Art. 2 LIRPF):

El objeto del impuesto es la renta del contribuyente, entendida como la suma de la totalidad de sus rendimientos, ganancias y pérdidas patrimoniales y las imputaciones de renta que se establezcan por Ley, con independencia del lugar donde se hubiesen producido y cualquiera que sea la residencia del pagador. Se aplica a residentes en territorio español.

3) Hecho imponible (Art. 6 LIRPF):

El hecho imponible viene dado por la obtención de renta por la persona física; en este sentido la renta se compone de los siguientes rendimientos:

- Rendimientos del trabajo.
- Rendimientos del capital (inmobiliario y mobiliario).
- Rendimientos de actividades económicas.
- Ganancias patrimoniales.
- Las imputaciones de renta que se establezcan por la ley.

El precepto establece una presunción *iuris tantum* de onerosidad, de tal forma que, salvo prueba en contrario, las prestaciones de bienes, derechos o servicios susceptibles de generar rendimientos del trabajo o del capital se presumirán retribuidas. Asimismo, se establece un supuesto de no sujeción, de tal forma que la renta sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones no estará sujeta al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

4) Contribuyentes (Arts. 8-9 LIRPF):

Son contribuyentes las personas físicas que tengan su residencia habitual en territorio español. En este sentido, se entenderá que el contribuyente tiene su residencia habitual en territorio español cuando se dé cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. Que permanezca más de 183 días, durante el año natural en territorio español.
2. Que radique en España el núcleo principal o la base de sus actividades o intereses económicos de forma directa o indirecta.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el contribuyente tiene su residencia habitual en territorio español cuando, de acuerdo con los criterios anteriores, residan habitualmente en España el cónyuge no separado legalmente y los hijos menores de edad que dependan de aquél.

5) Individualización de rentas (Art. 11 LIRPF):

La renta se entenderá obtenida por los contribuyentes en función del origen o fuente de aquélla, cualesquiera que sea, en su caso, el régimen económico del matrimonio. A título particular los rendimientos de trabajo se atribuirán exclusivamente a quien haya generado el derecho a la percepción. En el supuesto de los rendimientos de capital mobiliario e inmobiliario, los rendimientos se atribuirán a los titulares de los elementos patrimoniales de donde provengan dichos rendimientos. En el caso de las ganancias patrimoniales se considerarán obtenidas por los contribuyentes que sean titulares de los bienes, derechos y demás elementos patrimoniales de que provengan.

6) Período impositivo (Arts. 12-13 LIRPF):

El período impositivo será el año natural y se devengará el 31 de diciembre de cada año, salvo que fallezca el contribuyente en un día distinto del 31 de diciembre, en cuyo caso el período impositivo se devengará y finalizará el día del fallecimiento.

Ejemplo:

El Sr X tiene una vivienda alquilada desde principios de año por 600 euros mensuales. Repentinamente fallece el 1 de julio del presente año.

Solución:

El Sr X ha generado una renta por el alquiler de la vivienda que se ha devengado hasta mitad del año y que coincide con su período impositivo. Serán los herederos quienes tendrán que presentar la autoliquidación del IRPF de su ascendiente.

7) Rendimiento neto del trabajo personal (Art 19)

1. El rendimiento neto del trabajo será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en el importe de los gastos deducibles.

2. Tendrán la consideración de gastos deducibles exclusivamente los siguientes:

- a) Las cotizaciones a la Seguridad Social o a mutualidades generales obligatorias de funcionarios.
- b) Las detracciones por derechos pasivos.
- c) Las cotizaciones a los colegios de huérfanos o entidades similares.
- d) Las cuotas satisfechas a sindicatos y colegios profesionales, cuando la colegiación tenga carácter obligatorio, en la parte que corresponda a los fines esenciales de estas instituciones, y con el límite que reglamentariamente se establezca.
- e) Los gastos de defensa jurídica derivados directamente de litigios suscitados en la relación del contribuyente con la persona de la que percibe los rendimientos, con el límite de 300 € anuales.
- f) En concepto de otros gastos 2.000 € anuales.

Rendimientos Netos = Ingresos – Gastos

Retribución con período de generación superior a dos años (que la hemos integrado dentro del rendimiento íntegro), se reduce la cantidad en un 30%.

Retribución en especie: artículos 42-43 de la Ley. Son rentas en especie todas las utilidades que la empresa otorgue al trabajador de forma gratuita o por precio inferior al de mercado. Se definen en el artículo 42, y el artículo 43 nos dice cómo se cuantifican las que están gravadas.

Caso concreto de la Retribución en especie de Vivienda por el trabajador:

La vivienda que entrega la empresa al trabajador de forma gratuita se computa en un 10% del valor catastral de la vivienda, si éste no ha sido revisado. Si el valor catastral ha sido revisado se computa en un 5%.

→10% del Valor Catastral si no ha sido revisado este valor

→5% del Valor Catastral si ha sido revisado

Si a la fecha del devengo el inmueble careciera de valor catastral —o no hubiere sido notificado al titular— se tomará como Base Imponible el 50% del valor por el que deba tributar el inmueble de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre el Patrimonio, y a este valor se le aplicará el 5%.

Ri (retribución a incorporar en la declaración): Retribución en especie + Ingreso a cuenta

Ri = 10% V. C si ha sido revisado + Ingreso a cuenta por parte de la empresa (de esta forma la Administración tributaria conoce la existencia de una retribución en especie, salvo que se lo repercuta al trabajador).

Nota importante: El 10% V. C. no puede superar nunca el 10% de las restantes remuneraciones (sueldo) de lo contrario se coge el 10% de la remuneración.

Ejemplo:

El Sr. X trabaja para la empresa Z percibiendo un sueldo íntegro de 40.000 €. Entre los gastos figuran los siguientes: cotizaciones a la Seguridad Social 2.000 €, detracción por derechos pasivos 400 €. La empresa le ha cedido una vivienda de su patrimonio empresarial gratuitamente. Su Valor Catastral no revisado es de 30.000 €. El tipo de retención del trabajador es del 23%. El ingreso a cuenta no le ha sido repercutido al trabajador. Determinar el rendimiento neto.

Solución:

IRPF	
Rendimiento dinerario Trabajo	40.000,00 €
Retribución en Especie	(30.000 x 10 %) + (3.000 x 23%) = 3.690,00 €
Rendimientos Totales	43.690,00 €
Gastos Deducibles	
Cotización a la Seguridad Social	2.000,00 €
Detracción por derechos pasivos	400,00 €
Otros gastos	2.000,00 €
Rendimiento Neto: (ingresos – gastos)	39.290,00 €

* 10% del valor catastral del inmueble con el límite del 10% del resto de contraprestaciones.

8) Rendimientos del capital inmobiliario (Art 22):

1 Paso: Calificación del rendimiento

Tienen la consideración de rendimientos íntegros los procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos. Los negocios jurídicos que devengarán rendimientos del capital inmobiliario serán los procedentes de:

- **Arrendamientos de inmuebles**
- **De la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos**, cualesquiera que sean su denominación o naturaleza. Así, por ejemplo, la contraprestación percibida por el nudo propietario por la constitución de un derecho real, o la cesión del usufructo de un local al hijo u otra persona para el desarrollo de una actividad económica (DGT CV 18-5-17)

La constitución de un derecho de usufructo temporal gratuito sobre una vivienda no genera rendimiento del capital inmobiliario, pero sí procede efectuar la imputación de rentas inmobiliarias durante cada uno de los años de duración del usufructo (DGT CV 6-2-17)

El titular del derecho real de uso o disfrute, al ser quien percibe los frutos o rentas, es quien tiene que integrar en su declaración de IRPF el rendimiento del capital inmobiliario (si el inmueble está arrendado) o la imputación de rentas (si el inmueble no está arrendado). Así pues, si existe un usufructo sobre el inmueble, el rendimiento íntegro debe declararlo el usufructuario y no el nudo propietario.

Si el cesionario del derecho o facultad cede a su vez su derecho hay que diferenciar:

- Si la cesión de su derecho o facultad implica una transmisión definitiva de su derecho, la ganancia obtenida se califica de ganancia o pérdida patrimonial
- Si no implica una transmisión definitiva del derecho, el cedente obtendrá un rendimiento del capital inmobiliario.

Ejemplo:

La Señora P constituye un derecho real de usufructo sobre un bien inmueble que tiene en propiedad a favor del Sr. T por importe de 25.000 euros, siendo la duración del usufructo de 6 años. A su vez, el Sr T —usufructuario— arrienda el inmueble por importe de 5.000 euros

Solución:

El rendimiento obtenido por la Señora P, es decir, la suma de 25.000 € recibida, se califica como rendimiento del capital inmobiliario. El rendimiento obtenido por el Sr. T, usufructuario, es decir, la suma de 5.000 €, también se califica como rendimiento del capital inmobiliario. Si este Sr. T hubiese transmitido definitivamente su derecho de usufructo a favor de otra persona, el rendimiento que hubiese obtenido el Sr. T se calificaría de ganancia patrimonial.

2ª Paso: Determinación del ingreso a integrar en la base imponible general:

La fijación de la cuantía a integrar en la base imponible responde al siguiente esquema de liquidación:

Rendimientos Íntegros
(-) Gastos Deducibles

RENDIMIENTO NETO
(-) Reducciones
* Por Arrendamiento destinado a vivienda habitual
* Por Rendimientos Irregulares

RENDIMIENTO NETO REDUCIDO (+/-)

Por lo tanto, en primer lugar hay que determinar el Rendimiento Íntegro

El rendimiento íntegro vendrá dado por el importe total que perciba del arrendatario, subarrendatario o cesionario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble (*excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o, en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario*).

Los ingresos deben imputarse al periodo impositivo en el que son exigibles, de tal forma que, aunque los alquileres se encuentren embargados judicialmente y el arrendador no los cobre, éste debe declararlos.

La participación del propietario arrendador o usufructuario arrendador en el subarriendo se califica para el arrendador como rendimiento del capital inmobiliario y para el arrendatario-subarrendador como rendimiento del capital mobiliario (*salvo que los rendimientos obtenidos se califiquen de rendimiento de actividades económicas GT CV 26-1-15*).

La participación del propietario en caso de traspaso, así como las indemnizaciones que pueda percibir del arrendatario en caso de desperfectos del inmueble (sin perjuicio, como veremos, de la reducción que le corresponde como rendimiento irregular) se califican como rendimientos del capital inmobiliario. Por el contrario, para el arrendatario del local, la indemnización que le satisface el propietario por la renuncia a sus derechos arrendaticios o la percepción de una cantidad por su traspaso se califica como ganancia o pérdida patrimonial

El arrendamiento conjunto de un negocio, incluido el local, (es decir, el arrendamiento de industria), se califica como rendimiento del capital mobiliario (no como inmobiliario).

No existe ninguna diferencia si el bien arrendado es una finca rústica. Así, si la finca rústica forma parte de un negocio, como lo que se está arrendando es el negocio el rendimiento se califica como rendimiento del capital mobiliario. Si la finca rústica no forma parte de un negocio, pero con ella se alquilan también las naves e instalaciones necesarias, así como la maquinaria, todo el importe del alquiler se engloba como rendimiento del capital inmobiliario.

El arrendamiento de un inmueble amueblado es rendimiento del capital inmobiliario

La indemnización o compensación percibida por la ocupación temporal de una finca se califica como rendimiento del capital inmobiliario. También la indemnización percibida por el propietario de un local comercial por resolución anticipada del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, que se imputa al periodo impositivo en que resulte exigible

El arrendamiento de elementos comunes por una comunidad de propietarios (fachada, casa del portero, etc.) genera rendimientos del capital inmobiliario que se atribuyen a los comuneros en función de su cuota de participación, y ello, aunque los ingresos no se hayan distribuido a los propietarios por haberse depositado en la cuenta bancaria de la comunidad.

Aunque se rescinda anticipadamente el contrato de arrendamiento y la vivienda se encuentre en expectativa de alquiler, las cantidades pagadas al propietario por la Sociedad Pública de Alquiler en garantía de las cantidades estipuladas en el contrato se consideran rendimientos del capital inmobiliario, sin que proceda la imputación de rentas inmobiliarias, pese a estar desocupado el inmueble (DGT CV 16-4-2015 y CV 31-3-2021).

En el momento de su constitución la fianza constituye una garantía de cumplimiento y por tanto no constituye ingreso para el arrendador. Si se aplica al pago mensualidades del alquiler impagadas, sí es rendimiento del capital inmobiliario

En segundo lugar hay que determinar el Rendimiento Neto

El rendimiento neto del capital inmobiliario se determina por la diferencia entre los rendimientos o ingresos íntegros y los gastos necesarios para su obtención.

Como gastos deducibles, el **art. 23 LIRPF y 13 RD 439/2007**, enumeran una serie de partidas que son deducibles, a saber:

A. TODOS LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA OBTENCIÓN DE LOS RENDIMIENTOS.

Así:

1. Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso o disfrute del que procedan los rendimientos y demás gastos de financiación (por ejemplo: comisión de apertura, corretaje, gastos de cancelación anticipada...), así como los gastos de reparación y conservación del inmueble, (como pintura, revoco o arreglo de fachada); los de sustitución de elementos (como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad y otros), no así los gastos en mejora o ampliación (art. 13 Reglamento). Límite de estos gastos: El importe total para deducir por estos gastos no podrá exceder para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes

2. Los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre el bien o derecho productor de aquellos, y no tengan carácter sancionador. Entre los tributos no estatales se encuentran las cuotas del IBI, y entre las tasas más usuales están las de basura, limpieza, alumbrado. Es gasto fiscalmente deducible la contribución especial por costes

de urbanización que afectan al inmueble arrendado (DGT 26-10-99) aunque también se han considerado algunas veces por Hacienda como mejora.

Cuidado con el IVA:

- Si se trata de arrendamientos sujetos y no exentos (locales, plazas de garaje, arrendamientos a personas jurídicas) los gastos deducibles (servicios) deben computarse excluyendo el IVA soportado, que se podrá deducir en la liquidación que se haga de dicho impuesto.
- Si se trata de arrendamientos sujetos pero exentos (de viviendas), el gasto se deduce junto con su IVA correspondiente

3. *Las cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales*, tales como los de administración, vigilancia, portería, jardinería o similares.

4. *Los ocasionados por la formalización del arrendamiento, subarrendamiento, cesión o constitución de derechos y los de defensa jurídica relativa a los bienes, derechos o rendimientos* (entre otros cabe citar los derivados de la realización del contrato por abogado o asesor o por asesoramiento jurídico en relación con el alquiler).

5. *Los saldos de dudoso cobro siempre que esta circunstancia quede suficientemente justificada*. Este requisito se entiende cumplido cuando se den las siguientes circunstancias:

- Cuando el deudor se halle en situación de concurso.
- Cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de finalización del periodo impositivo hubiesen transcurrido más de seis meses, y no se hubiese producido una renovación de crédito. En el caso de que el saldo de dudoso cobro se cobre posteriormente, entonces se considerará como ingreso en la fecha en que se produzca tal ingreso. En los ejercicios 2020, 2021 (pandemia), el plazo de 6 meses se redujo a 3.

6. *El importe de las primas de contratos de seguros*, bien sean de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales u otros de naturaleza análoga, *sobre los bienes o derechos productores de los rendimientos*.

7. *Las cantidades destinadas a servicios o suministros*. Si es el arrendatario quien paga los servicios y suministros propios del inmueble —agua, gas o electricidad— el propietario o usufructuario no puede deducir esos gastos. Son deducibles los gastos soportados por los anuncios en prensa y por las llamadas telefónicas para alquiler de habitaciones (por ejemplo a estudiantes).

B. LOS GASTOS DE AMORTIZACIÓN

Se computarán aplicando un 3 % sobre el mayor de dos valores: coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir el valor del suelo. Si los rendimientos proceden de la titularidad de un derecho que tuviese una vigencia determinada en el tiempo, se considerará como amortización cuantificable el resultado de dividir el coste de adquisición del derecho entre el número de años de duración de este; si el derecho es vitalicio, entonces la amortización será el resultado de aplicar un 3 % al coste satisfecho por tal derecho.

Por el contrario, no son deducibles en ningún caso el importe de las mejoras efectuadas en los bienes inmuebles, sin perjuicio de la recuperación de su coste vía amortización

Importante: Si el inmueble ha estado arrendado solo durante una parte del periodo impositivo, ¿cómo actuar?

El contribuyente puede deducir de los rendimientos íntegros los gastos producidos durante ese periodo. Los gastos que sean de carácter anual y no imputables a periodos inferiores concretos como el IBI o la amortización, se deben prorratear en función del número de días o meses del periodo impositivo que duró el arrendamiento (número de días/365 o meses/12). Ahora bien, si de las circunstancias concurrentes que deben ser analizadas en cada caso, se deduce que el inmueble se destina sustancialmente al arrendamiento, de forma que las interrupciones al mismo obedecen a las vicisitudes propias de estos contratos, los gastos y amortizaciones deben considerarse deducibles sin prorratear (TSJ Cataluña 19-11-2015, EDJ 253883)

Aunque el inmueble se encuentre anunciado en inmobiliarias, prensa o webs especializadas, pero en expectativa de alquiler, los gastos anuales (cuotas de comunidad, IBI, seguros...) solo serán deducibles en los periodos en que la vivienda esté alquilada. En el periodo en que no lo está procede una imputación de renta inmobiliaria (CV 13-5-2021)

Los gastos de conservación y reparación no se prorratean

En caso de varios inmuebles en alquiler solo es posible deducir de los rendimientos íntegros de cada inmueble los gastos asociados al mismo. Es decir, se deben tratar cada uno de forma separada. Si de alguno de los inmuebles arrendados resulta un rendimiento negativo (al superar el importe del IBI y los gastos de amortización al importe del rendimiento íntegro, este rendimiento negativo puede compensarse con el rendimiento positivo derivado de otros inmuebles DGT CV 5-5-2015)

Forma de prueba del gasto: La realidad y necesidad del gasto puede acreditarse por cualquiera de los medios de prueba generalmente admitidos en derecho, correspondiendo su valoración a Hacienda. Cuando se originen por operaciones con empresarios o profesionales, deben justificarse de forma prioritaria mediante factura.

En Tercer lugar hay que determinar el rendimiento neto reducido, aplicando las siguientes reducciones si las hubiera

A. REDUCCIÓN GENERAL POR ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (art. 23.2.1º LIRPF).

A partir de 2003, para incentivar el alquiler de viviendas se estableció que los arrendadores tienen derecho a reducir el rendimiento neto en un 60% del importe del alquiler.

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 señalados. El inquilino debe presentar al arrendador una comunicación en que se indica el cumplimiento de tales requisitos, quien deberá conservarla, con anterioridad al 31 de marzo del ejercicio siguiente a aquel en el que debe surtir efectos.

Si el inmueble se destina en parte a vivienda y otra parte al ejercicio de una actividad profesional, la reducción solo se aplica sobre el rendimiento neto que corresponda a la parte destinada a vivienda.

No se aplica la reducción en caso de arrendamiento de una vivienda de temporada.

La reducción se aplica sobre el saldo de los rendimientos netos positivos, no se puede aplicar si son negativos

La Disposición Transitoria Decimoquinta regula la reducción por arrendamientos procedentes de contratos anteriores a 1 de enero de 2015.

Nota: la reducción no se aplica sobre los rendimientos netos positivos que no fueron incluidos por contribuyente en su autoliquidación y que se regularicen en algunos de los procedimientos de gestión o inspección.

B. REDUCCIÓN POR RENDIMIENTOS GENERADOS EN MÁS DE DOS AÑOS U OBTENIDOS DE FORMA IRREGULAR (art. 23.3 LIRPF y art. 15 Reglamento)

Se reducen en un 30%. Se califican reglamentariamente como obtenidos de forma irregular, los importes obtenidos por el traspaso o la cesión de contratos de arrendamiento de locales de negocio; las indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos, así como los importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio.

En cualquiera de los casos anteriores, la cuantía del rendimiento neto sobre la que se aplica, en su caso la reducción no puede superar los 300.000 euros anuales.

Nota. Esta reducción se aplica después de la reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda. La reducción opera tanto si el rendimiento es positivo como negativo

Cuidado: aunque las rentas no cobradas por el arrendamiento se encuentren fijadas con una periodicidad mensual, se aplica la reducción si las mismas se perciben por Sentencia judicial y corresponde a un periodo que abarca más de dos años

La anticipación del importe del alquiler en un solo pago no da lugar a la reducción.

Vamos a continuación a ver varios ejemplos, de cómo se calcula el rendimiento del capital inmobiliario, con varios ejemplos

Ejemplo 1:

El Sr. X tiene arrendada una vivienda en Málaga durante 2021 al precio de 900 € por mes. La vivienda la adquirió en 1999 por 100.000 € más 6.000 € de impuestos (ITP). La vivienda tiene un préstamo hipotecario y en 2021 ha amortizado 2.500 € de capital y pagado 3.000 € de intereses. El IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) fue de 200 €, los gastos de comunidad fueron de 700 € anuales y el valor catastral de 60.000 € correspondiendo al suelo el 40%. Determinar el rendimiento neto.

Solución 1:

IRPF	
Ingresos Arrendamiento	900 x 12 = 10.800,00 €
Gastos deducibles:	
Intereses Préstamo	3.000,00 €
Comunidad	700,00 €
IBI	200,00 €
Amortización	106.000 x 60% x 3% = 1.908,00 €
Rendimiento Neto* (ingresos – gastos) * 60%	2.995,20 €

* Rendimiento Neto = $[10.800 - (3.000 - 700 - 200 - 1.908)] = 4992 - 60\%/4992 = 1996,80$

Ejemplo 2:

Don X tiene arrendada su vivienda a su hermana Sra. L por 100 € al mes. Tiene un valor catastral de 130.000 € (70% valor de la construcción) y paga de IBI 180 €. Su valor de adquisición fue de 100.000 €. El valor catastral fue revisado en 2009.

Solución 2:

IRPF (Regla especial para el supuesto de parentesco).	
Rendimiento neto	130.000 x 1,1% = 1.430,00 €
IRPF (Según regla normal)	
Ingresos Arrendamiento	100 x 12 = 1.200,00 €
IBI	180,00 €
Amortización	130.000 x 70% x 3% = 2.730,00 €
Rendimiento Neto	1.710,00 €

En la solución del supuesto se aprecia que el rendimiento neto siguiendo las reglas de la imputación de rentas arroja un mayor rendimiento que si se sigue la regla especial, por lo que hay que adoptar el de mayor importe.

Ejemplo 3:

El Sr. Y alquila una vivienda a un señor de 28 años el 1/07/2021 por 1000 € al mes. El valor catastral (revisado) del mismo es de 120.000 € correspondiendo el 30% al valor del suelo. El IBI de 2021 ascendió a 150 €, los gastos de comunidad anuales a 200 € y se pagaron intereses por un préstamo hipotecario por importe de 2.500 €.

El valor de adquisición de la vivienda fue de 150.000 € en 2018. Determinar la tributación del inmueble clasificando los rendimientos que produce el mismo.

Solución 3:

IRPF	
Ingresos Arrendamiento	1.000 x 6 meses = 6.000,00 €
Gastos deducibles:	
Intereses Préstamo	1250,00 €
Comunidad	100,00 €
IBI	75,00 €
Amortización	$150.000 \times 70\% \times 3\% \times 1/2 = 1.575,00 \text{ €}$
Rendimiento Neto: (ingresos – gastos) * 100%	$3.000 - 60\%/3.000 = 1.200,00 \text{ €}$
Imputación de rentas inmobiliarias	
Rendimiento neto:	$120.000 \times 1.1\% \times 1/2 = 660,00 \text{ €}$

La imputación de rentas inmobiliarias (art. 85LIRPF) tiene lugar cuando se imputa una renta ficticia que hay que integrar en la declaración de IRPF. Es decir, en caso de propiedad o titularidad de un derecho real de disfrute sobre determinados inmuebles urbanos o rústicos, excluida la vivienda habitual y el suelo, o la titularidad de un derecho real de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que no generan rendimientos del capital inmobiliario (por estar vacíos), ni se hallan afectos actividades económicas habría una imputación de rentas inmobiliarias. En ejemplo 3, como parte del año el inmueble ha estado vacío, habría una imputación de rentas.

El cálculo es el 1,1% del valor catastral si está revisado, o el 2% si no está revisado, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponden en cada periodo impositivo (no es posible deducir ningún gasto de la renta imputada).

Ejemplo 4:

El Sr. F alquila una vivienda que produce una renta mensual de 500 € al mes. El arrendatario ha dejado de pagar desde primeros de junio, por lo que entabla un juicio verbal para instar el desahucio. Los gastos han sido los siguientes: el IBI ascendió a 100 €, los gastos de comunidad a 300, gastos de letrado por 400 €. El valor catastral no revisado es de 70.000 € correspondiendo al suelo un 30%. El precio de adquisición de la vivienda fue de 100.000 €. Determinar la tributación del inmueble en el IRPF del propietario.

Solución 4:

IRPF	
Ingresos Arrendamiento	500 x 12 = 6.000,00 €
Gastos deducibles:	
Saldo de dudoso cobro ¹	(solo respecto de la renta de un mes han pasado más de 6 meses) 500,00 €
Gastos Letrado	400,00 €
Comunidad	300,00 €
IBI	100,00 €
Amortización	100.000 x 70% x 3% = 2.100,00 €
Rendimiento Neto: (ingresos – gastos) * 60%	2.600 – 60% = 2.600 = 1.040,00 €

Ejemplo 5:

El Sr. X ha tenido alquilado (desde su compra) un local comercial hasta el 30 de junio del presente año por una renta mensual de 700 euros. El local lo adquirió en 2016 por 180.000 €, incurriendo en 12.000 € de gastos inherentes a la compra. El 30 de junio el arrendatario traspasó el local con conocimiento del Sr. X participando éste en un 10% del traspaso, fijado en 30.000 €. El valor catastral (revisado) asciende a 135.000 €, el IBI a 600 €, la comunidad a 1.600 € y un seguro de incendio a 200 €. Determinar la tributación del inmueble en el IRPF del propietario.

Solución 5:

IRPF	
Ingresos Arrendamiento	700 x 6 = 4.200,00 €
Participación en el derecho de traspaso ²	30000 * 70% * 10% = 2.100,00 €
Gastos deducibles:	
Seguro Incendio	100,00 €
Comunidad	800,00 €
IBI	300,00 €
Amortización	(192.000 x 70% x 3%)/2 = 2.016,0 €
Rendimiento Neto: (no se aplica reducción del 60% al no ser vivienda)	3.084,00 €

¹ Como han transcurrido 7 meses, se podrá deducir en el concepto de **saldo de dudoso cobro** el importe de una mensualidad.

² Los ingresos correspondientes al derecho de traspaso se han generado en más de dos años por lo que tienen una reducción del 30 %.

Si después del traspaso continua el alquiler en los mismos términos habría que determinar el rendimiento del capital inmobiliario del resto del año.

Ejemplo 6:

El Sr. X compró un apartamento a finales del año pasado en la Manga del Mar Menor por 200.000 euros. En el presente año el inmueble lo ha alquilado durante 9 meses, utilizándolo la familia sólo los 3 meses de verano. El precio del alquiler es de 600 euros mensuales. El valor catastral es de 60.000 € de los que 20.000 € corresponden al suelo. Entre los gastos tenemos: IBI 300 €; intereses del préstamo hipotecario 3.000 €; comunidad 70 € mensuales. El valor catastral ha sido revisado. Determinar la tributación del inmueble en el IRPF del propietario.

Solución 6:

IRPF (rendimientos de capital inmobiliario)	
Ingresos Arrendamiento	600 x 9 = 5.400,00 €
Gastos deducibles	
Intereses de Préstamo: (3000 * 9/12)	2.250,00 €
Comunidad	630,00 €
IBI	225,00 €
Amortización	$(200.000 \times 66,66\% \times 3\%)* 9/12 = 2.999,70 \text{ € €}$
Rendimiento Neto (negativo)	-704,70 €

9) Ganancias y Pérdidas patrimoniales (Art 33 a 39 LIRPF):

Son las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se ponen de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél. Para que se produzca una ganancia o pérdida deben concurrir dos requisitos:

- Variación en el valor del patrimonio del contribuyente. Así, si se vende el 15-5-2020 un terreno rústico adquirido el 1 enero de 2015 coincidiendo el valor de adquisición con el de transmisión, aunque se produzca una alteración en la composición del patrimonio, no se genera una variación en el valor.
- Que dicha variación esté motivada por una alteración en la composición del patrimonio. Así, en la recalificación de un solar, aunque suponga un incremento de valor, no existe una alteración de la composición mientras que el solar no se transmita.
- Se estima que 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
- En la disolución de comunidades de bienes o en los casos de separación de comuneros. Es necesario que la cuota de adjudicación se corresponda con la de cotitularidad de cada comunero. En definitiva, no puede haber ni excesos de adjudicación, ni cambios de titularidad.

Ejemplo 1:

Dos hermanos, Sres. X e Y, heredaron en 2015 una finca rústica de 20.000 metros cuadrados cuyo valor en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones fue de 12.000 euros. En enero del 2019 deciden dividir la propiedad en dos partes iguales de 10.000 metros cuadrados cada una y cada parte se adjudica una de las fincas resultantes mediante escritura pública. La finca tiene un valor en 2019 de 60.000 euros.

Solución 1:

La división de la cosa común no supone una alteración patrimonial. Así, el valor que se incorpora al patrimonio de cada hermano es de $12.000/2 = 6.000$ euros y con la antigüedad del año 2015.

Ejemplo 2:

El Sr X y la Sra. Y, casados en régimen de gananciales, deciden separarse. El matrimonio tiene el siguiente patrimonio:

- 1) Un chalet valorado en 300.000 euros.
- 2) Un estudio valorado en 100.000 euros.
- 3) Un paquete de acciones valorado en 200.000 euros

En la disolución del régimen de gananciales, el Sr X se adjudica el chalet y la Sra Y el estudio y el paquete de acciones.

Solución 2: No existe variación patrimonial, pues no existe alteración en el valor del patrimonio de los cónyuges.

Ejemplo 3:

A y B compran una casa en 2016 por 200.000 €. Cada uno tiene el 50%. En el año 2020 decidieron repartirse la casa, valorándola en 400.000 €. A se queda con la casa y compensa a B con 200.000 €.

Solución 3: En este caso sí que existe una alteración en la composición del patrimonio, determinada por la diferencia entre el valor de adquisición de su cuota parte en la casa y el importe percibido 200.000 (valor de transmisión) $- 100.000 = 100.000$ €

Se estimará que no existe ganancia o pérdida patrimonial en los supuestos de:

- a) Reducciones de capital.

- b) Transmisiones lucrativas por causa de muerte.
- c) 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.
- d) Con ocasión de las aportaciones a patrimonios protegidos constituidos a favor de personas con discapacidad

De igual modo estarán exentos del Impuesto las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de:

- a) Las donaciones efectuadas a las entidades del artículo 69.3 de la Ley (Régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, las fundaciones legalmente reconocidas, así como las asociaciones declaradas de utilidad pública). (68.3 IRPF)
- b) Transmisión por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia de su vivienda habitual.
- c) Con ocasión del pago previsto en el artículo 97.3 de esta ley y de las deudas tributarias a que se refiere el artículo 73 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- d) Dación en pago de la vivienda habitual del deudor o garante del deudor.

Ejemplo 1:

El Sr X de 70 años enajena su vivienda habitual por 300.000 euros, su valor de adquisición fue de 200.000 euros.

Solución 1: La ganancia patrimonial estaría exenta de gravamen ya que se da el supuesto de que el transmitente tiene más de 65 años y el inmueble que enajena constituye su residencia habitual.

Ejemplo 2:

El Sr Y de 73 años y la Sr A de 58 años casados en régimen de gananciales transmiten su vivienda habitual por 400.000 euros a una entidad financiera; el valor de adquisición del inmueble fue de 200.000 euros.

Solución 2: En este supuesto la ganancia patrimonial que se devenga no está exenta al 100 % ya que uno de los transmitentes tiene menos de 65 años, por lo que sólo estará exenta el 50 % de la ganancia patrimonial.

$$VP = VT - VA = (400.000 - 200.000) * 50 \% = 100.000 \text{ euros.}$$

Casos en que existe ganancia o pérdida patrimonial, pero están exentas:

Donaciones a entidades benéficas.

Transmisión de la vivienda habitual por persona física mayor de 65 años. Por Ejemplo, la transmisión de la vivienda a una entidad financiera a cambio de una renta mensual, o la transmisión entre particulares.

Nunca se computarán como pérdidas patrimoniales las que no estén justificadas

- a) Las no justificadas
- b) Las debidas al consumo. As, la compra de 300 € en un supermercado
- c) Las debidas a transmisiones lucrativas por actos inter vivos o a liberalidades. Por ejemplo, un regalo de un bien a alguien
- d) Las debidas a pérdidas en el juego.
- e) Las derivadas de las transmisiones de elementos patrimoniales, cuando el transmitente vuelva a adquirirlo dentro del año siguiente a la fecha de dicha transmisión. Esta pérdida se integrará cuando se produzca la posterior transmisión del elemento patrimonial.
- f) La transmisión de valores o participaciones admitidas a negociación en algún mercado secundario cuando el contribuyente haya adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a dichas transmisiones.
- g) La transmisión de valores no admitidos a negociación en los mercados secundarios de valores cuando el contribuyente haya adquirido valores homogéneos en el año anterior o posterior a dichas transmisiones.

En estos dos últimos casos las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores o participaciones que permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

Cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial:

Para determinar la posible ganancia o pérdida de patrimonio, utilizamos la confrontación entre 2 valores:

$$\triangle \quad \nabla \quad \text{Patrimonio} = \text{Valor transmisión} - \text{Valor adquisición} \text{ (artículo 34 LIRPF)}$$

→ Si vendo algo adquirido de forma gratuita, se tomará como valor de adquisición el valor real del bien en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

→ Si dono un bien, el \triangle Patrimonial = Valor del Impuesto de sucesiones y donaciones (valor real) – Valor de adquisición.

En donaciones, la variación patrimonial negativa no computa, luego sería 0.

Así, con carácter general la ganancia o pérdida patrimonial se calculará por la diferencia entre el valor de transmisión y el de adquisición, ya sea la transmisión onerosa o lucrativa.

En el supuesto de que se hayan realizado mejoras en el inmueble que se transmite habrá que diferenciar la parte del valor de transmisión que corresponde al valor de adquisición respecto de la mejora.

En los demás supuestos se tomará el valor de mercado.

No obstante, existen determinadas partidas que pueden influir tanto en el valor de transmisión como en el de adquisición.

Así de una manera analítica y con siglas vamos a determinar los posibles componentes que pueden integrar el cálculo de la variación patrimonial en la transmisión de inmuebles:

VP: Variación patrimonial.

VT: Valor de transmisión.

VA: Valor de adquisición (que incluirá la mejora si se hubiere efectuado en el mismo año de la adquisición).

Giv: Gastos inherentes a la transmisión (Comisiones de venta, Impuesto sobre Incremento del Valor del Terreno de Naturaleza Urbana y aquellos gastos que correspondiéndole al adquirente lo satisfaga el transmitente mediante pacto entre ambas partes).

Gic: Gastos inherentes a la compra (Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre el Valor Añadido, comisiones de compra, gastos de tasación, arancel notarial, gastos del registro de la propiedad, siempre que hayan sido satisfecho por el adquirente, etc...).

M: Mejora o inversión al bien inmueble si se efectúa en año distinto al de adquisición del inmueble (Se entiende por mejora la inversión que amplíe el valor de la vivienda como instalación de aire acondicionado, suelos de parquet, puerta acorazada, cerramiento de terrazas, etc...).

A: Amortización de la vivienda si estuvo arrendada algún año (los coeficientes de amortización son del 3 % desde el 1-1-2003).

CA: Coeficiente de actualización de los inmuebles (se aplica sobre el valor de adquisición más todos los gastos inherentes a la misma y, también a las mejoras y amortizaciones en su caso). No se aplica con efectos 1-1-2015.

De manera analítica, el cálculo sería:

$$VP = (VT - Giv) - (VA + Gic - A) * CA$$

La ganancia patrimonial se ha gravado hasta 2010 a un tipo fijo y desde entonces a un tipo que varía en función de la cuantía:

Hasta 2006 al 15%

Desde 2007 a 2009 al 18%

2010 al 19%

2011 al 19% los primeros 6.000 €, resto al 21%

2012 al 21% los primeros 6.000 €, entre 6.000 € y 24.000 € al 25%, a partir de 24.000 € al 27%. (Disposición adicional 35 Ley IRPF)

2015 al 20% los primeros 6.000 €; entre 6.000 € y 50.000 € al 22%, a partir de 50.000 € al 24%.

A partir de 2016, un punto menos para cada uno de los intervalos

Ejemplo:

El Sr. X adquirió una vivienda el día 30/03/2016 por 60.000 euros. El 20/06/2020 la enajena por 200.000 euros. Los gastos de la transmisión ascienden a 2.500 euros. Los gastos de la compra sumaron 1.200 euros. Hallar la variación patrimonial.

Solución: OJO

$$VT: 200.000 - 2.500 = 197.500$$

$$VA: (60.000 + 1200) = 72.000$$

$$VP = VT - VA = 197.500 - 72.000 = 125.500$$

$$CT = (6000 * 19\%) + (44.000 * 21\%) + (75.500 * 23\%) = 1.140 + 9.240 + 17.365 = 27.745$$

REGIMEN TRANSITORIO (RD Leg.3/2004 Disposición transitoria novena ley 35/2006, disposición final 1ª .2).

Para los elementos patrimoniales adquiridos antes del 31/12/94 se aplica un régimen transitorio que tiene su origen en las modificaciones introducidas en la ley 18/91 por el RDL 7/1996. Este régimen consiste en aplicar un coeficiente reductor (del 11,11% tratándose de inmuebles) sobre la ganancia, por cada año de permanencia del bien en el patrimonio del contribuyente que exceda de 2 (se cuentan pues los años desde la adquisición hasta el 31 diciembre de 1996 redondeado por exceso y se le quitan 2 años), dicho resultado se multiplica por 11,11% y esa es la reducción de la ganancia, si bien, desde el 1 de enero de 2006 solo resulta de aplicación a la parte de la ganancia obtenida antes del 20 de enero de 2006.

Ha sufrido modificación con efectos 1-1-2015:

Hasta 400.000 € se aplica a todo.

Cuando la transmisión, junto a otras sobrepasa los 400.000 €, hasta esa cantidad

Cuando se superan los 400.000 € en el año, ya no se aplica la transitoria a la transmisión.

Transmisiones a título lucrativo (Art 36 LIRPF):

Cuando la transmisión o adquisición se hubiere realizado a título lucrativo, es decir, de forma gratuita, bien por sucesión o por donación, se tomará como importe de los valores de adquisición o de transmisión los que resulten de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones o Donaciones.

Ejemplo:

En el año 2016, el Sr T adquirió por herencia un local comercial valorado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por 100.000 €. A finales del 2020 lo enajena por 250.000 €

Solución:

$$VP = VT - VA = 250.000 - 100.000 = 150.000 \text{ €}$$

Permuta de bienes o derechos (37.1.h LIRPF):

La ganancia o pérdida patrimonial se determinará por la diferencia entre el valor de adquisición del bien o derecho que se cede y el mayor de los dos siguientes:

- a) El valor de mercado del bien o derecho entregado.
- b) El valor de mercado del bien o derecho que se recibe a cambio.

Ejemplo 1:

El Sr. X recibió por herencia el 3/03/2016 un solar valorado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en 300.000 €. Decide permutar el 20/10/2020 dicho solar a la promotora Y S.L. a cambio de 3 locales comerciales que le serán entregados en 2022. Valor de mercado de los permutados 600.000 €. Hallar la variación patrimonial.

Solución 1:

$$VT = 600.000$$

$$VA = 300.000$$

$$VP = 600.000 - 300.000 = 300.000$$

$$C.T = 10.380 + 23\% / 250.000 = 10.380 + 57.500 = 67.880$$

Cabría la opción de imputar la ganancia patrimonial cuando se reciban los locales comerciales (año 2022) pues estamos ante una operación de cobro aplazado a más de un año.

Ejemplo 2:

El Sr Y enajena el 30/03/2020 una vivienda que adquirió el 30/12/2016 por 200.000 €, los gastos de la compra fueron 30.000 €, la vivienda estuvo alquilada los 2 primeros años. La amortización del inmueble en cada año del alquiler ascendió a 3.000 € por año. El 30/12/ 2018 se hizo una mejora por 20.000 €. El precio de venta es de 300.000 € y los gastos inherentes a la misma ascendieron a 1.000, además el impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ascendió a 2.300 €. Hallar la variación patrimonial.

Solución 2:

Cuando se plantea la transmisión de un bien inmueble en el que existen mejoras realizadas en distintos años distintos al de la adquisición del inmueble, la variación patrimonial se obtiene diferenciando la parte del valor de transmisión que corresponde al valor de adquisición del inmueble de la parte del valor de transmisión que corresponde a la mejora.

$$\begin{aligned} VT & \text{-----} VA + ME \\ VT^* & \text{-----} VA \\ 300.000 & \text{-----} 230.000 + 20.000 \\ VT^* & \text{-----} 230.000 \\ VT^* & = 276.000 \text{ (92\% VT)} \end{aligned}$$

E igualmente con la mejora se hace la regla de tres:

$$\begin{aligned} VT & \text{-----} VA + ME \\ VT^{**} & \text{-----} ME \\ 300.000 & \text{-----} 230.000 + 20.000 \\ VT^{**} & \text{-----} 20.000 \\ VT^{**} & = 24.000 \text{ (8 \% VT)} \end{aligned}$$

Cálculo de la primera variación patrimonial:

$$VP1 = VT^* - VA = 276.000 - 1000 * 92 \% - 2300 * 92 \%^3 - (230.000 - 3000 - 3000) = 48.964$$

$$C.T = 570 + 21\%/42.964 = 570 + 9.022,44 = 9.592,44$$

Del valor de adquisición actualizado se han restado las amortizaciones actualizadas durante el periodo en que fue alquilado el inmueble.

Cálculo de la segunda variación patrimonial:

$$VP2 = VT^{**} - ME = 24.000 - 20.000 = 4.000$$

$$C.T = 4.000 * 19 \% = 760$$

Permuta de terreno por pisos o locales a construir en el futuro:

Se produce una ganancia o pérdida patrimonial del propietario del terreno en el momento de su transmisión, que se calcula por diferencia entre el valor de mercado que en dicho momento tengan los pisos o metros cuadrados aun no construidos (coincidirá con el valor de mercado del terreno) y el valor de adquisición del terreno. La ganancia se puede imputar al momento de entrega de los pisos cuando medie más de un año entre la transmisión del solar y la entrega de los pisos, por aplicación de la regla especial de operaciones a plazo.

Derecho de traspaso (Art 37 f Ley 35/2006):

En el derecho de traspaso se produce una ganancia patrimonial para el cedente en el importe del precio que le corresponda por el traspaso. No obstante, cuando el derecho de traspaso se hubiese adquirido mediante precio, éste tendrá la consideración de precio de adquisición.

Ejemplo:

El Sr. Y con domicilio en Marbella ejerce una actividad de relojería. Cansado del negocio decide traspasar el mismo el 15/10/2020 por 20.000 € correspondiendo al propietario del local un 10% del precio pactado. Asimismo, el Sr. Y satisfizo en 2016, 3.000 € en concepto de derecho de traspaso al anterior cedente. Hallar la variación patrimonial.

Solución:

$$VP = VT - VA = 20.000 - 10\% (20.000) - 3.000 = 15.000$$

$$C.T = (6.000 * 19 \%) + (9.000 * 21\%) = 1.140 + 1.890 = 3.030$$

Indemnizaciones y seguros por daños en bienes (Art 37.1.g) Ley 35/2006):

Se computará como ganancia o pérdida patrimonial en las indemnizaciones o capitales asegurados la diferencia entre la cantidad percibida y la parte proporcional del

³ Los gastos inherentes a la transmisión son deducibles del valor de enajenación en proporción al valor de adquisición sobre el total coste de adquisición.

valor de adquisición que corresponda al daño. Cuando la indemnización no fuese en metálico, se computará la diferencia entre el valor de mercado de los bienes, derechos o servicios recibidos y la parte proporcional del valor de adquisición que corresponda al daño. Sólo se computará ganancia patrimonial cuando se derive un aumento en el valor del patrimonio del contribuyente.

Ejemplo 1:

El Sr. Y tiene un apartamento en Fuengirola que adquirió en 2016 por 100.000 €. A principios de 2020 el inmueble sufre un incendio y resulta afectado en un 50% en la construcción. El Sr. Y percibe una indemnización de la compañía de seguros de 90.000 €. El suelo representa el 30% del valor de adquisición y éste no ha sido afectado por el incendio. Hallar la variación patrimonial.

Solución 1:

$$VP = IR (\text{indemnización}) - VA = 90.000 - 70\% * 50\% * 100.000 = 55.000$$

Ejemplo 2:

Cuál sería la variación patrimonial si el Sr Y enajenase el apartamento a finales de 2020 por 250.000 euros.

Solución 2:

$$VP = VT - VA = 250.000 - (100.000 - 100.000 * 70\% * 50\%) = 185.000$$

Aportaciones no dinerarias a sociedades (Art 37.d, Ley 35/2006):

En las aportaciones no dinerarias a sociedades a cambio de títulos, la ganancia o pérdida patrimonial se calcula por la diferencia entre el valor de adquisición de los bienes o derechos entregados y la mayor de las tres siguientes cantidades:

El valor nominal de las acciones o participaciones sociales recibidas por la aportación o, en su caso, la parte correspondiente del mismo. A este valor se añadirá el importe de las primas de emisión.

El valor de cotización de los títulos recibidos en el día en que se formalice la aportación o el inmediato anterior.

El valor de mercado del bien o derecho aportado.

El valor de transmisión así calculado se tendrá en cuenta para la determinación del valor de adquisición de los títulos recibidos como consecuencia de la aportación no dineraria.

Ejemplo:

El Sr. X aporta el 15-03-2020 un local comercial a la sociedad L “S.A”, percibiendo 20.000 acciones sin cotización oficial de 10 euros de nominal. El local

fue adquirido el 6-6-2015 por 150.000 euros. El local ha sido valorado por un perito independiente en 300.000 euros.

Solución:

$$VP = VT - VA = 300.000 - 150.000 = 150.000 \text{ €}$$

(El valor de transmisión en este caso es el mayor entre el valor nominal de los títulos: 200.000 euros y el valor de mercado del bien aportado: 300.000 euros).

Separación de socios (Art. 37.e) Ley 35/2006):

En los casos de separación de los socios o disolución de las sociedades la ganancia o pérdida patrimonial (sin perjuicio de la correspondiente a la sociedad) se computará por la diferencia entre el valor de la cuota de liquidación social o el valor de mercado de los bienes recibidos y el valor de adquisición del título o participación de capital que corresponda.

En los casos de fusión, escisión o absorción de sociedades, la ganancia o pérdida patrimonial del contribuyente se computará por la diferencia entre el valor de adquisición de los títulos, derechos o valores representativos de la participación del socio y el valor de mercado de los títulos, numerario o derechos recibidos o el valor del mercado de los entregados.

Ejemplo:

El Sr. X es socio de la sociedad L “S.L” y participa con 100 participaciones de 1.000 € cada una. Las participaciones las adquirió el 30-5-2016. El 30-9-2020 la sociedad se disuelve adjudicando al Sr. X un local por 90.000 €, que es el valor neto contable. Sin embargo, su valor de mercado es de 200.000 euros. Hallar la variación patrimonial.

Solución:

$$VP = VT - VA = 200.000 - 100.000 = 100.000 \text{ euros}$$

$$C.T = 10.380 + 23\% / 50.000 = 10.380 + 11.500 = 21.880 \text{ euros}$$

Transmisión de un bien inmueble a cambio de una renta vitalicia (Art 37.1 j) ley 35/2006):

Ejemplo:

El Sr. X de 58 años transmite el 30/06/2020 un apartamento sito en Fuengirola a cambio de una renta vitalicia cuyo valor actual financiero es de 195.000 euros. La vivienda fue adquirida el 30/06/2018 por 135.000 euros. Hallar la variación patrimonial.

Solución:

$$VP = VT - VA = 195.000 - 135.000 = 60.000$$

(Hay que precisar que, si el Sr X tuviese una edad de 65 años o más y la vivienda que transmitiese constituyera su domicilio habitual, la variación patrimonial estaría exenta. En este último supuesto si la vivienda habitual la transmitiesen dos personas casadas en régimen legal de gananciales, en el cual sólo uno de los cónyuges tuviese más de 65 años, estaría exenta la mitad de la variación).

Exención por reinversión de la vivienda habitual (Art 38 Ley 35/2006):

La posible ganancia patrimonial al transmitir la vivienda habitual puede quedar exenta de gravamen si lo percibido se reinvierte en la adquisición de otra vivienda que vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente. Lo que debe reinvertirse es el importe de la transmisión, el precio obtenido, no el importe de la ganancia.

Si el importe reinvertido es inferior a lo percibido, entonces la ganancia patrimonial excluida de gravamen será la parte proporcional que suponga de lo reinvertido respecto de lo percibido.

Ejemplo 1:

El Sr. X adquirió una vivienda el 4/04/2016 por 210.000. El 1-1-2021 la enajena por 270.000 reinvertiendo la cantidad obtenida a los 5 meses en la compra de otra vivienda de valor 250.000. Hallar la variación patrimonial.

Solución 1:

$VP = VT - VA = 270.000 - 210.000 = 60.000$ (Al ser parcial la reinversión por ser el valor de la nueva vivienda inferior al valor de transmisión, el Sr X tendrá que tributar por una parte de la ganancia patrimonial: $250.000/270.000 = 92,59\%$ de la plusvalía estaría exenta y, por lo tanto sólo estaría gravado el 7,41% de la plusvalía).

$$VP \text{ (gravada)} = 60.000 * 7,41\% = 4.446$$

$$C.T = 4.446 * 19\% = 844,74$$

Ejemplo 2:

El Sr. X reside con su familia en un piso que decide vender por 500.000 euros el 4-5-2020. El Inmueble lo adquirió por 200.000 euros en el año 2016. Posteriormente adquiere otra vivienda habitual por 600.000

Solución 2:

$$VP = VT - VA = 500.000 - 200.000 = 300.000$$

(Al transmitirse la vivienda habitual y haber reinvertido la totalidad de lo percibido en la compra de la nueva vivienda, la ganancia patrimonial está exenta de tributación).

Incentivos fiscales a la vivienda (DEROGADA)

DEDUCCIONES ESTATALES

Deducción por inversión en vivienda habitual (Art. 68.1 Ley 35/2006):

La deducción por inversión en vivienda habitual tiene como finalidad incentivar la adquisición de vivienda habitual por los contribuyentes del IRPF. De hecho, la deducción consiste en un porcentaje de la inversión realizada por el mismo. Para facilitar el acceso a la vivienda, la deducción se articula en las siguientes modalidades

- Aportaciones a cuentas vivienda
- La adquisición o rehabilitación propiamente dicha
- Construcción: autoconstrucción y entregas al promotor
- Ampliación de vivienda
- Obras e instalaciones de adecuación para personas con minusvalía.

La Ley 39/2010 de presupuestos Generales del estado para 2011 modificó el cálculo de la base de la deducción, que pasaría a calcularse en función de la base imponible del contribuyente (base imponible inferior a 24.107,20 euros) con un tope máximo de 9.040€.

Se establecía además un régimen transitorio para las inversiones iniciadas con anterioridad a su entrada en vigor.

Entre las novedades fiscales introducidas por el Real Decreto Ley 20/2011 de 30 de diciembre de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección de déficit público se encuentra precisamente la modificación del apartado 1 del artículo 68 para suprimir la limitación establecida por la Ley de presupuestos para 2011 respecto de la aplicación de la deducción por vivienda habitual a los contribuyentes cuya base imponible fuese inferior a 24.107,20 euros

NOTA: en los últimos años han surgido otras deducciones en apoyo de la vivienda así la deducción por alquiler de la vivienda habitual y con el objeto de fomentar la actividad en el sector de la construcción se ha creado con vigencia temporal limitada, la deducción por obras de mejora en la vivienda habitual.

Régimen aplicable hasta 31/12 /2011

Los contribuyentes podrán aplicar una deducción por inversión en vivienda habitual en los siguientes términos:

a) Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrán deducirse el 7,5% (porcentaje de deducción estatal)⁴ de las cantidades satisfechas en el periodo de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente. A tales efectos la rehabilitación debe cumplir las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

⁴ El tipo autonómico es del 7.5%, salvo que la comunidad autónoma haya publicado otro distinto (art 78 LIRPF). Suprimido con efectos 1-1-2015.

La base de la deducción estará constituida por 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 de riesgo del tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios y demás gastos derivados de la misma.

b) Los contribuyentes cuya base sea inferior a 24.107,20 € anuales podrán aplicar esta deducción por las cantidades que se depositen en entidades de crédito, en cuentas que cumplan los requisitos de formalización y disposición que se establezcan reglamentariamente, y siempre que se destinen a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.

En los supuestos de nulidad, divorcio o separación, el contribuyente cuya base imponible sea inferior a la cantidad ya citada podrá seguir practicando esta deducción por las cantidades satisfechas en el periodo impositivo para la adquisición de la que fue durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que siga teniendo dicha condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía queden.

La base máxima de esta deducción será:

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

Cuando se adquiriera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por otras anteriores, no se podrá practicar esta deducción por 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.

Cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por adquisición o rehabilitación de la nueva se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión.

Se entiende por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda es habitual cuando a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo o empleo más ventajoso u otras análogos (por ejemplo, la expropiación de la misma, o que la anterior resulte inadecuada en razón a la discapacidad). En los casos de autopromoción de la vivienda, el computo del plazo de los doce meses para iniciar la residencia efectiva y permanente en el inmueble debe computarse desde que las obras hayan concluido y no desde la obtención de la licencia de primera ocupación. Una vez iniciada comenzará el cómputo de los tres años.

Ejemplo :

Un contribuyente que tiene una base imponible de 17.000 € (suma de 16.500 de rendimientos netos del trabajo y de una ganancia patrimonial – subvención– de 500). Adquirió su vivienda habitual el 1 de enero de 2011 en

Málaga. El precio de la vivienda fue de 100.000 €, para lo que ha solicitado un préstamo hipotecario por valor de 100.000 €. En este año amortiza del principal 1.000 euros y de intereses 3.200 euros.

Solución:

Al no exceder la base imponible de 17.707,20 € la base máxima de la deducción será de 9.040 €.

Podrá por tanto deducirse la totalidad de la cantidad invertida este año en la adquisición $1000€ + 3.200€ = 4200$.

$4200 \times 7,5\%$ (tipo estatal) = 315 €

$4200 \times 7,5\%$ (tipo autonómico) = 315 €

c) Deducción por obras de adecuación de la vivienda habitual por discapacitados. También podrán aplicar la deducción por reinversión en vivienda habitual los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 € anuales que efectúen obras e instalaciones de adecuación en la misma, incluidos los elementos comunes del edificio y los que sirvan de paso necesario entre la finca y la vía pública con los requisitos que establece la ley (las obras deben ser certificadas por la administración competente como necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento adecuado de las personas con discapacidad, en los términos que se establezcan reglamentariamente). Se entenderán discapacitados aquellos contribuyentes con un grado de minusvalía igual o superior al 33 por ciento.

d) La base máxima de esta deducción será:

- -cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 € anuales: 12.080 € anuales
- cuando la base esté comprendida entre 17.707,20 € y 24.107,20 €: 12.080 € menos el resultado de multiplicar por 1,8875 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 € anuales

El porcentaje de deducción será el 10% en su tramo estatal y 10% en el tramo autonómico, salvo que la comunidad establezca otro distinto.

Régimen transitorio para las inversiones iniciadas con anterioridad a 1 de enero de 2011.

Resulta aplicable a los contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.724,90 € que hayan adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2011; hayan satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de esta; o realicen obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, siempre que se hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2011 y las citadas obras estén terminadas antes de 1 de enero de 2015. En estos casos se aplica la regulación vigente hasta 31-12-2010, esto es la base de la deducción sigue siendo de 9.015 € aun cuando la base imponible sea superior a 24.107,20 €. El porcentaje total de deducción es del 15%.

Ejemplo :

El Sr T, enajenó a primeros de 2011 un apartamento por 150.000 euros. El inmueble lo compró en 1998 por 60.000 euros, con lo obtenido por la venta del apartamento se ha comprado un adosado en el Rincón de la Victoria (Málaga) por 250.000 euros. Durante el año 2011 ha entregado para la nueva vivienda además de los 150.000 euros, otros 30.000 euros para todos los gastos inherentes a la compra de la vivienda. El Sr. T ha aplicado la exención por reinversión en vivienda habitual. La base imponible del Sr. T es de 17.000 euros anuales

Solución:

$VP = VT - VA*CA = 150.000 - 60.000 = 150.000 - 90.000 = 60.000$ (Estaría exenta la ganancia si reinvierte los 150.000 euros, como así hace en el adosado).

Como su base imponible no supera los 24.107,20 € puede practicarse la deducción por adquisición de vivienda habitual.

Como ha disfrutado de la deducción por reinversión, es necesario minorar la base de la deducción en el importe de la ganancia exenta

Base de la deducción: $(150.000 + 30.000 - 60.000) = 120.000$. Como la base supera la base mínima de deducción 9.040 euros, nos quedamos con la base mínima 9.040 €.

9.040 (base de la deducción) \times 15% (suma del tipo estatal y del autonómico) = importe total de la deducción.

Régimen aplicable a partir de 1 de enero de 2012

Se suprime el límite de cuantía de base imponible (es decir los 24.107,20 euros) para que puedan aplicar esta deducción todos los sujetos, cualquiera que sea la cuantía de la base imponible.

Las bases máximas de deducción anual quedan fijadas en los siguientes importes:

- Para los supuestos de adquisición, construcción, ampliación o rehabilitación: 9.040 euros
- Para los supuestos de obras e instalaciones de adecuación por razón de discapacidad: 12.080 euros

Asimismo, a partir de 1 de febrero de 2012 se restablece la cuantía de 33.007,20 euros como límite de retribución de rendimientos que permiten a los trabajadores solicitar la minoración de las retenciones soportadas y a los empresarios o profesionales minorar el importe del pago fraccionado a ingresar cuando en ambos casos, estén destinando cantidades para la adquisición de su vivienda habitual utilizando financiación ajena. (Disposición transitoria 19 LIRPF)

Deducción por alquiler de la vivienda habitual

Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 € anuales podrán deducirse el 10,05 por ciento de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por el alquiler de su vivienda habitual. La base máxima de esta deducción será:

- Cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20: 9.040 euros anuales
- cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales: 9.040 menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales. (Disposición transitoria 15 LIRPF).