

Capítulo 4. Rendimientos del capital inmobiliario

Índice

- **Capítulo 4. Rendimientos del capital inmobiliario**
 - Rendimientos del capital inmobiliario
 - Rendimientos íntegros
 - Rendimientos del capital inmobiliario estimados y operaciones vinculadas
 - Gastos deducibles
 - Gastos no deducibles
 - Rendimiento neto
 - Reducciones del rendimiento neto
 - Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco
 - Rendimiento neto reducido
 - Individualización de los rendimientos del capital inmobiliario
 - Imputación temporal de los rendimientos del capital inmobiliario
 - Declaración bienes inmuebles
 - Caso práctico
- **Glosario de abreviaturas**

Capítulo 4. Rendimientos del capital inmobiliario

La Sede electrónica de la Agencia Tributaria incorpora un « [Asistente virtual de Renta](#) », donde podrá consultar cómo calcular los rendimientos derivados del alquiler de un inmueble en sus diferentes modalidades (vivienda habitual, uso turístico, local de negocio..) y gastos deducibles del alquiler.

Rendimientos del capital inmobiliario

Introducción: rendimientos del capital

Normativa: Art. 21 Ley IRPF

Concepto

Tienen la consideración de rendimientos íntegros del 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*".

No obstante, las rentas derivadas de la transmisión de la titularidad de los elementos patrimoniales, aun cuando exista un pacto de reserva de dominio, tributarán como ganancias o pérdidas patrimoniales, salvo que por la propia Ley del IRPF se califiquen como rendimientos del capital.

De acuerdo con la definición legal transcrita, los rendimientos del capital se caracterizan por las **siguientes notas**:

- Comprenden la totalidad de las contraprestaciones o utilidades, cualquiera que sea su denominación o naturaleza, dinerarias o en especie.
- Han de derivar, directa o indirectamente, de elementos patrimoniales ya sea un bien, un derecho de naturaleza real o personal o una facultad.
- Los elementos patrimoniales, bienes o derechos, de los que derivan los rendimientos de capital han de ser propiedad del contribuyente.

- d. No pueden proceder de la transmisión de la titularidad de los elementos patrimoniales, salvo que por la propia Ley del IRPF se califiquen como rendimientos del capital como sucede en el caso de la transmisión, reembolso, amortización, canje o conversión de cualquier clase de activos financieros (véase el artículo 25.2 Ley IRPF).

Véase al respecto el apartado sobre "[Rendimientos procedentes de la cesión a terceros de capitales propios](#)" en el Capítulo 5 de este Manual.

- e. Los elementos patrimoniales de los que derivan no pueden estar afectos a actividades económicas realizadas por el contribuyente.

El concepto de [elementos patrimoniales afectos a una actividad económica](#) se examina en el Capítulo 6 de este Manual.

Clasificación:

En función de la naturaleza del elemento patrimonial del que procedan, la Ley del IRPF clasifica los rendimientos del capital en:

- a. **Rendimientos del capital inmobiliario**, que incluye los provenientes de bienes inmuebles, tanto rústicos como urbanos que no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por el contribuyente.
- b. **Rendimientos del capital mobiliario**, que incluye los que provengan de los restantes bienes y derechos de los que sea titular el contribuyente y no se encuentren afectos a actividades económicas realizadas por este.

El presente capítulo se dedica a los rendimientos del capital inmobiliario, comentándose en el siguiente los rendimientos del capital mobiliario.

Concepto de rendimientos del capital inmobiliario

Normativa: Art. 22.1 Ley IRPF

Tienen la consideración de rendimientos íntegros de capital inmobiliario los que deriven del **arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos**, cuya **titularidad** corresponda al contribuyente y **no se hallen afectos** a actividades económicas realizadas por el mismo.

Son derechos reales de uso o disfrute sobre el inmueble, entre otros, el usufructo, el derecho de uso y el de habitación, el derecho real de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, el derecho de superficie, servidumbres, censos y censo enfitéutico.

La titularidad, plena o compartida, del derecho de propiedad o de derechos reales de disfrute sobre bienes inmuebles que no estén arrendados ni cedidos a terceros, ni tampoco estén afectos a actividades económicas, no genera rendimientos del capital inmobiliario, sino que da lugar a la aplicación del régimen especial de imputación de rentas inmobiliarias, con excepción de la vivienda habitual, los solares no edificados y los inmuebles de naturaleza rústica.

Véanse al respecto, dentro del Capítulo 10, el epígrafe "[Régimen de Imputación de rentas inmobiliarias](#)", y los artículos 6.2.e) y 85 de la Ley del [IRPF](#) y, exclusivamente para el período impositivo 2023, lo dispuesto en la disposición adicional quincuagésima quinta de la Ley del [IRPF](#).

Otras precisiones en relación con el concepto de rendimientos del capital inmobiliario

1. Arrendamiento de inmueble como rendimiento del capital inmobiliario

Normativa: Art. 27.2 Ley [IRPF](#)

Los rendimientos derivados del **arrendamiento de bienes inmuebles** tienen la consideración de rendimientos del capital inmobiliario, salvo que el **arrendamiento se realice como actividad económica**.

A estos efectos, se entiende que el arrendamiento de bienes inmuebles se realiza como actividad económica únicamente cuando para la ordenación de esta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

Para que los rendimientos derivados del arrendamiento se califiquen como rendimientos de capital inmobiliario, el alquiler se tiene que limitar a la mera puesta a disposición de un inmueble durante periodos de tiempo, sin que vaya acompañado de la prestación de servicios propios de la industria hotelera como pueden ser: servicios periódicos de limpieza, de cambio de ropa, de restauración, de ocio u otros de naturaleza análoga. Si va acompañado de este tipo de servicios complementarios estamos ante una actividad empresarial y los rendimientos derivados de la misma tendrán la consideración de rendimientos de actividades económicas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 27.1 de la Ley del [IRPF](#).

En consecuencia, si se prestan servicios propios de la industria hotelera por el arrendador nos encontramos ante rendimientos derivados de actividades económicas y si no se prestan tales servicios ante rendimientos del capital inmobiliario, salvo que concurren las circunstancias previstas en el artículo 27.2 de la Ley del [IRPF](#) (esto es, que se disponga de una persona con contrato laboral y jornada completa para la ordenación de la actividad), en cuyo caso, también los rendimientos derivados del arrendamiento tendrán la consideración de rendimientos de actividades económicas.

2. Subarrendamiento

Normativa: Art. 25.4.c) Ley [IRPF](#)

En el supuesto de subarrendamientos, las cantidades percibidas por el **subarrendador** se consideran **rendimientos del capital mobiliario**.

Sin embargo, la participación del **propietario o usufructuario** del inmueble en el precio del subarriendo tiene la consideración de **rendimientos del capital inmobiliario**, sin que proceda aplicar sobre el rendimiento neto la reducción por arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, establecida en el artículo 23.2 de la Ley del [IRPF](#), que más adelante se comenta.

3. Arrendamiento de negocios o minas

Normativa: Art. 25.4.c) Ley IRPF

Las cantidades percibidas por arrendamientos de negocios o minas tienen la consideración fiscal de **rendimientos del capital mobiliario**.

Sin embargo, si el arrendamiento únicamente es de un **local de negocio**, los rendimientos obtenidos deben calificarse como del **capital inmobiliario** y cuantificarse aplicando las reglas que se comentan en este Capítulo.

Debe distinguirse entre arrendamiento de un local de negocio y el arrendamiento de negocio: si el objeto del contrato de arrendamiento no son solo los bienes muebles e inmuebles, sino también una unidad económica con entidad propia susceptible de ser inmediatamente explotada, o pendiente para serlo de meras formalidades administrativas, el rendimiento percibido se computará entre los procedentes del capital mobiliario; si el objeto del arrendamiento es únicamente el local de negocio, el rendimiento se considerará procedente del capital inmobiliario.

4. Indemnización por resolución anticipada del contrato de arrendamiento

La indemnización satisfecha como consecuencia de la resolución anticipada del contrato de arrendamiento tiene para el **propietario-arrendador la consideración de mejora** y no la de gasto deducible para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario. Para el **arrendatario que la percibe constituye una ganancia patrimonial** cuyo período de generación será el que corresponda en función de la antigüedad del contrato de arrendamiento.

Cuadro resumen: Tratamiento de la indemnización por resolución anticipada del contrato

Rescisión anticipada de contrato	Arrendador	Arrendatario
Voluntad del arrendador	Indemnización satisfecha: Mejora	Indemnización percibida: Ganancia patrimonial
Voluntad del arrendatario	Indemnización percibida: Rendimiento de capital inmobiliario	Indemnización satisfecha: Pérdida patrimonial

5. Inmueble con uso o destino simultáneo en el mismo período (arrendado y a disposición de sus titulares)

Cuando un inmueble sea objeto en el mismo período impositivo de utilizaciones sucesivas o simultáneas diferentes, es decir, arrendado durante parte del año y a disposición de su titular el resto, la renta derivada del arrendamiento constituye rendimiento del capital inmobiliario y la correspondiente al período no arrendado o a la parte no arrendada tiene la consideración de renta imputada por la titularidad del inmueble, siempre que este no se convierta en la vivienda habitual del contribuyente.

La [imputación de rentas por los inmuebles](#) que hayan estado durante el ejercicio, total o parcialmente, a disposición de sus propietarios o usufructuarios se comenta en el Capítulo 10.

El importe de los rendimientos y de la renta imputada se determinará en proporción al número de días que se hayan encontrado arrendados o sin arrendar, respectivamente, los inmuebles dentro del ejercicio.

Las rentas procedentes de bienes inmuebles, que no se encuentran arrendados ni subarrendados, pero que están destinados a serlo (inmuebles en expectativa de alquiler), tributan como rentas imputadas y no cabe deducir gastos correspondientes a ese periodo, en la medida en que durante él no se obtienen rendimientos de capital inmobiliario. Criterio interpretativo fijado por el Tribunal Supremo en su Sentencia núm. 270/2021, de 25 de febrero (ROJ : STS 910/2021).

6. El arrendamiento de elementos comunes de un edificio

El arrendamiento de elementos comunes de un edificio como, por ejemplo, parte de la fachada o de la cubierta, por la comunidad de propietarios da lugar a rendimientos del capital inmobiliario que se atribuirán a los copropietarios según su participación en la comunidad.

El [régimen de atribución de rentas](#) obtenidas por determinadas entidades, incluidas las comunidades de propietarios, se comenta en el Capítulo 10.

Rendimientos íntegros

Arrendamiento de bienes inmuebles o constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos

Normativa: Art. 22.2 Ley IRPF

Constituyen rendimientos íntegros del capital inmobiliario las cantidades que por todos los conceptos deba satisfacer el adquirente o cesionario de los derechos o facultades de uso o disfrute constituidos sobre los bienes inmuebles o, en su caso, las que deba satisfacer el arrendatario o subarrendatario de tales inmuebles.

Las cantidades que el arrendador tiene derecho a percibir tras la interposición de una demanda de desahucio por falta de pago de la renta o de cantidades asimiladas a la misma, -demanda a la que acumula la acción de reclamación de las cantidades que se devenguen con posterioridad a la presentación de ésta y hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca-, tienen la calificación de rendimiento de capital inmobiliario, a imputar al período impositivo en que sean exigibles por su perceptor. Criterio interpretativo fijado por el Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en el Fundamento de Derecho Tercero de su Sentencia núm. 1467/2021, de 14 de diciembre, recaída en el recurso de casación núm. 5253/2020 (ROJ : STS 4649/2021).

Además, deben incluirse entre los rendimientos del capital inmobiliario las **cantidades percibidas o que corresponda percibir por razón de los restantes bienes cedidos con el inmueble** como, por ejemplo, el mobiliario y enseres, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) o, en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC).

Atención: para el cálculo del rendimiento neto del capital inmobiliario debe tenerse en cuenta que las modificaciones en el importe fijado como precio del alquiler (cualquiera que sea el importe de la reducción), determinan que el rendimiento íntegro del capital inmobiliario correspondiente a los periodos a los que afecte sea el correspondiente a los nuevos importes acordados por las partes.

Además, en los casos en los que se pacte el diferimiento de los pagos por el alquiler, no procederá reflejar un rendimiento de capital inmobiliario en los meses en los que se ha diferido dicho pago al haberse diferido la exigibilidad de la renta (no procede la imputación de la renta porque esta no es exigible), en aplicación de lo establecido en el artículo 14.1.a) de la Ley del IRPF, que dispone que los rendimientos del trabajo y del capital se imputarán al período impositivo en que sean exigibles por su perceptor.

Distinto es el caso en el que el arrendador no acuerda la modificación o reducción del importe fijado como precio del alquiler (cualquiera que sea el importe de la reducción) ni acuerda el aplazamiento de su pago, produciéndose el impago de las rentas del alquiler a su vencimiento. En ese caso, se deberá imputar como rendimiento íntegro del capital inmobiliario, las cantidades correspondientes al arrendamiento del inmueble, incluso aunque no hayan sido percibidas.

Subarriendo o traspaso

En los supuestos de subarrendamiento o traspaso, el propietario o usufructuario del inmueble deberá computar como rendimientos íntegros del capital inmobiliario las cantidades percibidas en concepto de participación en el precio de tales operaciones.

Las cantidades percibidas por el arrendatario en los supuestos de traspaso o cesión de los derechos de arrendamiento tienen la consideración de ganancias de patrimonio, pero las que perciba en el supuesto de subarrendamiento son rendimientos del capital mobiliario.

Rendimientos del capital inmobiliario estimados y operaciones vinculadas

Rendimientos estimados del capital inmobiliario

Normativa: Arts. 6.5 y 40.1 Ley IRPF

Las prestaciones de bienes o derechos susceptibles de generar rendimientos del capital inmobiliario se presumen retribuidas, salvo prueba en contrario.

En defecto de prueba en contrario, la valoración de dichos rendimientos se efectuará por el valor normal en el mercado de los mismos, entendiéndose por valor normal en el mercado la contraprestación que se acordaría entre sujetos independientes, salvo prueba en contrario.

No obstante, tratándose de arrendamientos o subarrendamientos de bienes inmuebles o de constitución o cesión de derechos o facultades de uso sobre los mismos realizados a familiares, hasta el tercer grado inclusive, el rendimiento neto total no podrá ser inferior a la renta imputada derivada de dicho inmueble. Esta regla especial de valoración se comenta en el apartado "Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco" de este mismo Capítulo.

Rendimientos del capital inmobiliario y operaciones vinculadas

Normativa: Art. 41 Ley IRPF

En el supuesto de que el arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles o de constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos se realice a una sociedad con la que se den relaciones de vinculación, en los términos previstos en el artículo 18 de la LIS el contribuyente del IRPF deberá efectuar su valoración por el valor de mercado. Se entenderá por valor de mercado aquel que se habría acordado por personas o entidades independientes en condiciones de libre competencia.

A tal efecto, el contribuyente del IRPF deberá cumplir las obligaciones de documentación de las operaciones vinculadas en los términos y condiciones establecidos en el capítulo V (artículos 13 a 16) del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto 634/2015, de 10 de julio (BOE de 11 de julio).

Respecto a la LIS véase la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Gastos deducibles

Para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, pueden deducirse de los rendimientos íntegros **todos los gastos necesarios** para su obtención, así como las **cantidades destinadas a la amortización** del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, siempre que respondan a su depreciación efectiva.

Tratándose de arrendamientos de inmuebles sujetos y no exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) o del Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), los gastos deducibles se computarán excluido el IVA o, en su caso, el IGIC.

Intereses y demás gastos de financiación y de conservación y reparación del inmueble

Normativa: Arts. 23.1 a) 1º Ley IRPF y 13 a) Reglamento IRPF

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

1. Intereses y demás gastos de financiación

Son deducibles los intereses y demás gastos de financiación de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso o disfrute, así como, en su caso, de los bienes cedidos con el mismo.

Entre los gastos de financiación se consideran incluidas las primas del seguro de vida contratado con la entidad financiera que concedió el préstamo para la adquisición del inmueble, siempre que la contratación del citado seguro figure entre las condiciones del prestamista para su concesión. Es decir, la consecuencia de la no contratación del referido seguro de vida debe ser la imposibilidad de acceder a dicho préstamo.

La deducibilidad de estos gastos, solo opera (debido a la necesaria correlación de los gastos con los ingresos) respecto a la parte del período impositivo en que la vivienda se encuentre alquilada, esto es, que se calculan de forma proporcional al número de días del período

impositivo en los que la vivienda se encuentre arrendada.

Por ello, los intereses y demás gastos de financiación correspondientes al período de tiempo previo a la formalización del contrato de arrendamiento, no serán deducibles.

Importante: los intereses que, por la aplicación de cláusulas suelo, hubieran sido satisfechos por el contribuyente en 2023 y respecto a los que, antes de finalizar el plazo de presentación de autoliquidación del IRPF por dicho ejercicio (1 de julio de 2024), se alcance el acuerdo de devolución de su importe con la entidad financiera o como consecuencia de una sentencia judicial o un laudo arbitral, no podrán deducirse como gasto. Véase el [Capítulo 2](#).

2. Conservación y reparación

Son deducibles los gastos de conservación y reparación de los bienes productores de los rendimientos. A estos efectos, tienen esta consideración:

- a. Los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones.
- b. Los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros.

No son deducibles por este concepto las cantidades destinadas a la ampliación o mejora de los bienes, al constituir las mismas un mayor valor de adquisición cuya recuperación se efectúa a través de las correspondientes amortizaciones.

La deducibilidad de los gastos anteriores al arrendamiento está condicionada a la obtención de unos ingresos, es decir, de unos rendimientos íntegros del capital inmobiliario: los procedentes del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute de bienes inmuebles o de derechos reales que recaigan sobre los mismos.

La existencia de una correlación entre los gastos de conservación y reparación, y los ingresos derivados del posterior arrendamiento de la vivienda supone que los gastos de conservación y reparación efectuados en un inmueble con la finalidad de arrendarlo (esto es, los efectuados en el período de tiempo previo a la formalización del contrato de arrendamiento) tendrán la consideración de deducibles para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, siempre que vayan dirigidos exclusivamente a la futura obtención de rendimientos del capital inmobiliario (a través del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos de uso y disfrute) y no al disfrute, siquiera temporal, del inmueble por el titular. Si en el ejercicio en que realiza los gastos el contribuyente no obtiene rendimientos del capital inmobiliario derivados del inmueble, los gastos de reparación y conservación podrán ser deducidos en los cuatro años siguientes, respetando cada año el límite legalmente establecido.

Límite máximo de deducción por los dos conceptos de gastos necesarios anteriores

Debe tenerse en cuenta lo siguiente:

a) El importe total máximo a deducir por los intereses y demás gastos de financiación y por los gastos de conservación y reparación **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, sin que pueda exceder, conjuntamente con los gastos por estos mismos conceptos correspondientes 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.

b) El importe pendiente de deducir de los ejercicios 2019, 2020, 2021 y 2022 se aplicará en la declaración de 2023 con prioridad a los importes que correspondan al propio ejercicio **2023** por estos mismos conceptos. La cuantía que proceda deducir se hará constar en la casilla **[0104]** de la declaración.

Por su parte, el importe correspondiente al ejercicio **2023** que se aplica en la declaración se indicará en la casilla **[0107]** y el importe que, por aplicación del límite máximo de deducción, quede pendiente de deducir se hará constar en la casilla **[0108]** a efectos de su deducción en los cuatro ejercicios siguientes.

En el caso de que existan varios contratos de arrendamiento en el año sobre un mismo inmueble, el límite máximo de la cantidad a deducir por intereses y gastos de conservación y reparación debe computarse tomando en consideración las cantidades satisfechas en el año y los ingresos íntegros obtenidos en él, por lo que, para alguno de los contratos de arrendamiento, la cantidad deducida por intereses y gastos de conservación y reparación podría exceder de los ingresos obtenidos.

Otros gastos necesarios para la obtención de los rendimientos

Normativa: Arts. 23.1 a) 2º a 4º Ley IRPF y 13 b) a g) Reglamento IRPF

1. Tributos, recargos y tasas

Son deducibles los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales como, por ejemplo, el IBI, las tasas por limpieza, recogida de basuras, alumbrado, etc., siempre que:

- Incidan sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos.
- No tengan carácter sancionador.

2. Cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales

Son deducibles las cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta o como consecuencia de servicios personales, tales como los de administración, vigilancia, portería, cuidado de jardines, etc.

En particular, las cuotas de la comunidad de propietarios cuando se trata de inmuebles en régimen de propiedad horizontal.

3. Gastos de formalización del contrato y defensa jurídica

Son deducibles los gastos ocasionados por la formalización del contrato de arrendamiento, subarriendo, cesión o constitución del derecho y los de defensa de carácter jurídico relativo a los bienes, derechos o rendimientos.

4. Saldos de dudoso cobro

Son deducibles en 2023 los saldos de dudoso cobro, siempre que esta circunstancia quede suficientemente justificada. Se entiende suficientemente justificada tal circunstancia:

- a. Cuando el deudor se halle en situación de concurso.
- b. Cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del período impositivo hubiese transcurrido más de seis meses, y no se hubiese producido una renovación de crédito.

La operatividad de la deducibilidad de los saldos de dudoso cobro está condicionada a la previa inclusión de su importe como rendimientos íntegros del capital inmobiliario, pues estos rendimientos se imputan al período impositivo en que sean exigibles por su perceptor, tal como dispone el artículo 14.1.a) de la Ley del IRPF.

Cuando un saldo dudoso fuese cobrado posteriormente a su deducción, se computará como ingreso en el ejercicio en que se produzca dicho cobro.

5. Primas de contratos de seguro

Son deducibles las primas de contratos de seguro, bien sea de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales u otros de naturaleza análoga sobre los bienes o derechos productores de los rendimientos.

6. Servicios o suministros

Son deducibles las cantidades destinadas a servicios o suministros (agua, luz, gas e internet, etc.)

Dichos gastos solo serán deducibles **en la medida en que sean soportados y pagados de forma efectiva por el arrendador**, de tal forma que, si fuera el arrendatario el que los paga y soporta, el arrendador no podría deducirse ninguna cantidad. No obstante, hay que tener en cuenta que, si los importes de estos gastos se repercuten al inquilino, los mismos se computarán como rendimiento íntegro del capital inmobiliario, siendo a su vez, deducibles de dicho rendimiento.

7. Otros gastos necesarios fiscalmente deducibles

Además de los conceptos específicamente enumerados anteriormente, tienen la consideración de fiscalmente deducibles cualquier otro gasto siempre que sea necesario para la obtención de los correspondientes ingresos.

Importante: en relación con los gastos anuales a los que se hizo referencia con anterioridad, única y exclusivamente serán deducibles los gastos correspondientes al período de tiempo en que el inmueble esté alquilado y genere rentas, en la proporción que corresponda en virtud del principio de correlación de ingresos y gastos. En consecuencia, no tienen la consideración de gastos deducibles a efectos del artículo 23.1 de la Ley del IRPF, los generados durante el tiempo en que el inmueble no está alquilado, incluso aunque esté en disposición de poder arrendarse (en expectativa de alquiler). Criterio interpretativo fijado por el Tribunal Supremo en la Sentencia núm. 270/2021, de 25 de febrero (ROJ : STS 910/2021).

Cantidades destinadas a la amortización

Normativa: Arts. 23.1 b) Ley IRPF y 13 h) y 14 Reglamento IRPF

Tienen la consideración de gastos deducibles las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, siempre que respondan a su depreciación efectiva.

La amortización es la forma de tener en cuenta la depreciación que sufren los inmuebles generadores de los rendimientos por el uso o transcurso del tiempo.

En cuanto a la forma de cálculo para considerar que la amortización responde a la depreciación efectiva debemos distinguir:

• Bienes inmuebles

Tratándose de bienes inmuebles se considerará que las amortizaciones cumplen el requisito de efectividad cuando, en cada año, no excedan del resultado de aplicar el porcentaje del **3 por 100 sobre el mayor de los siguientes valores:**

1. Coste de adquisición satisfecho, que será:

- En el caso de inmuebles adquiridos a **título oneroso**: el precio de adquisición, incluidos los gastos y tributos inherentes a la adquisición (notaría, registro, IVA no deducible, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, gastos de agencia, etc.) sin incluir en el cómputo el valor del suelo, así como el coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos.
- En el caso de inmuebles adquiridos a **título gratuito** por herencia o donación: el valor del bien adquirido en aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones o Donaciones o su valor comprobado en estos gravámenes (excluido del cómputo el valor del suelo), más los gastos y tributos inherentes a la adquisición que corresponda a la construcción y, en su caso, la totalidad de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos.

Criterio interpretativo fijado por el Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en su Sentencia núm. 1130/2021, de 15 de septiembre (ROJ : STS 3483/2021).

2. Valor catastral, excluido el valor del suelo.

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

Límite de la amortización acumulada de los inmuebles

El límite de la amortización acumulada será el valor de adquisición del inmueble generador de los rendimientos. Por tanto:

- En el caso de bienes adquiridos **a título oneroso**, la amortización acumulada no podrá superar su valor de adquisición conforme al artículo 35 de la Ley del IRPF (excluido del cómputo el valor del suelo).

Conforme al citado artículo 35 de la Ley del IRPF el valor de adquisición estará formado por la suma de:

- a. El importe real por el que dicha adquisición se hubiera efectuado.
 - b. El 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.
- En el caso de los inmuebles adquiridos **a título lucrativo**, el límite de la amortización acumulada, en cómputo global, no podrá superar el valor de adquisición en los términos del artículo 36 de la Ley de IRPF (excluido del cómputo el valor del suelo).

Según el artículo 36 de la Ley del IRPF, en estos casos se tomará por importe real de los valores respectivos aquellos que resulten de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que puedan exceder del valor de mercado.

Ejemplo:

Don R.R.R. adquirió por herencia un inmueble cuyo valor atribuido en la liquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) y que consta en la escritura pública de adjudicación de herencia fue de 100.000 euros.

Los gastos y tributos inherentes a la adquisición (notaria, registro, ISD) ascienden a 2.000 euros.

El valor catastral del inmueble heredado: 80.000 euros.

El porcentaje que representa el valor del suelo respecto al valor total del inmueble es del 20 por 100.

Una vez heredado, el inmueble se destinó al arrendamiento a terceros.

Calcular la amortización que corresponde a un bien inmueble que se encuentra alquilado y el límite de amortización acumulada deducible.

Solución:

1. Cálculo de la amortización.

Se tomará para el cálculo de la amortización el mayor de los siguientes valores

- Coste de adquisición satisfecho: $80\% \text{ s}/(100.000 + 2.000) = 81.600$
- Valor catastral excluido el valor del suelo: $(80\% \text{ s}/ 80.000) = 64.000$

El importe de la amortización deducible como gasto para determinar el rendimiento de capital inmobiliario no podrá exceder del resultado de aplicar el porcentaje del 3 por 100 sobre el mayor de los valores anteriores. En este caso será el coste de adquisición satisfecho que incluye el valor atribuido en la liquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones más los gastos y tributos inherentes a la adquisición (excluido del cómputo el valor del suelo).

Por tanto, en este caso el importe de la amortización anual máxima deducible será el 3% s/81.600 euros = 2.448 euros

2. Límite amortización acumulada.

El contribuyente podrá amortizar el inmueble hasta que el importe de la amortización acumulada alcance el valor de adquisición del inmueble que, conforme a lo que establece el artículo 36 de la Ley del IRPF, es el valor del inmueble a efectos del ISD (excluyendo del cómputo el valor del suelo) más tributos y gastos inherentes a la transmisión, esto es, $80\% \times (100.000 + 2.000) = 81.600$ euros.

Recuerde: en el supuesto de que el inmueble no hubiera estado arrendado durante todo el año, la amortización deducible, los intereses y demás gastos de financiación, los gastos en primas de seguros, comunidad, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, suministros etc., serán los que correspondan al número de días del año en que el inmueble ha estado arrendado.

En los períodos en que el inmueble no haya estado arrendado se deberá imputar como renta inmobiliaria la cantidad que resulte de aplicar el 2 por 100 o el 1,1 por 100, según proceda, al valor catastral del inmueble, que proporcionalmente corresponda al número de días comprendidos en dicho período, de acuerdo con lo previsto en el artículo 85 de la Ley del IRPF.

• Bienes de naturaleza mobiliaria cedidos conjuntamente con el inmueble

Serán amortizables siempre que sean susceptibles de utilización por un período de tiempo superior a un año.

Se entenderá que la amortización anual deducible por cada uno de los bienes cedidos cumple el requisito de efectividad, cuando su importe no exceda del resultado de aplicar a sus respectivos costes de adquisición satisfechos los coeficientes de amortización que le corresponda de acuerdo con la [tabla de amortizaciones simplificada](#) aprobada por Orden de 27 de marzo de 1998.

Dentro de esta tabla se recoge, entre otros, el siguiente coeficiente máximo de amortización, que para **Instalaciones, mobiliario y enseres** es el **10 por 100**.

• Derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles

Serán amortizables siempre que su adquisición haya supuesto un coste para el contribuyente. En estos casos es preciso distinguir:

- Si el derecho o facultad tiene plazo de duración determinado**, la amortización anual deducible será la que resulte de dividir el coste de adquisición satisfecho entre el número de años de duración del mismo.
- Si el derecho o facultad fuese vitalicio**, la amortización computable será el resultado de aplicar el coeficiente del 3 por 100 sobre el coste de adquisición satisfecho.

En ambos casos, el importe de las amortizaciones deducibles en el ejercicio no podrá superar la cuantía de los rendimientos íntegros derivados de cada derecho.

Ejemplo:

Don A.S.T adquirió mediante compraventa por un periodo de 10 años el derecho de usufructo sobre un inmueble pagando por ello la cantidad de 100.000 euros. Durante 2023 dicho inmueble ha estado arrendado percibiendo una renta anual 20.000 euros.

Calcular la amortización que corresponde a un bien inmueble que se encuentra alquilado.

Solución:

Amortización

- Coste de adquisición /duración del usufructo ($100.000 \div 10 \text{ años}$) = 10.000
- Límite rendimientos íntegros del derecho: Renta anual del alquiler = 20.000

Plena propiedad y usufructo sobre un inmueble: en los casos en que un contribuyente es titular del 50 por 100 de la plena propiedad de un inmueble destinado al arrendamiento y sobre el restante 50 por 100 tiene el usufructo, el gasto por amortización se calculará de forma diferente para la parte del inmueble del que es pleno propietario y la parte del que es usufructuario, atendiendo a las reglas que para cada uno de ellos fueron indicadas con anterioridad.

Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985

Normativa: Disposición transitoria tercera Ley IRPF

En la determinación de los rendimientos del capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, que no disfruten del derecho a la revisión de renta del contrato, se incluirá adicionalmente como gasto deducible, mientras subsista esta situación y en concepto de compensación, la cantidad que corresponda a la amortización del inmueble. Así pues, en estas situaciones, podrá

computarse dos veces el gasto de amortización: una vez como gasto fiscalmente deducible conforme a las reglas de determinación del rendimiento neto derivado de inmuebles arrendados anteriormente comentadas, y otra vez, en concepto de compensación.

Gastos no deducibles

No serán deducibles como gasto, entre otros:

- Los pagos efectuados por razón de siniestros ocurridos en los bienes inmuebles que den lugar a disminuciones en el valor del patrimonio del contribuyente.
- El importe de las mejoras efectuadas en los bienes inmuebles, sin perjuicio de la recuperación de su coste por vía de las amortizaciones.

El concepto de mejora no aparece contemplado expresamente en la normativa del IRPF. Ahora bien, la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, en su norma segunda entiende por “mejora” el conjunto de actividades mediante las que se produce una alteración en un elemento del inmovilizado, aumentando su anterior eficiencia productiva.

Por tanto, debe entenderse que constituyen reparaciones y conservaciones las destinadas a mantener la vida útil del inmueble y su capacidad productiva o de uso, mientras que cabe considerar como mejoras las que redundan bien en un aumento de la capacidad o habitabilidad del inmueble, bien en un alargamiento de su vida útil.

Rendimiento neto

El rendimiento neto está constituido por la diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos deducibles en los términos anteriormente comentados, tal y como se representa en el siguiente esquema:

(+) Rendimientos íntegros:

- 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
- A falta de prueba o en el caso de operaciones vinculadas la valoración de dichos rendimientos se efectuará por el valor normal en el mercado de los mismos
- Cuando se perciban de familiares, sea el cónyuge o parientes, incluidos afines, hasta el tercer grado inclusive, el rendimiento neto total no podrá ser inferior a la renta imputada derivada de dicho inmueble

(-) Gastos necesarios para la obtención de los ingresos (excluido IVA o IGIC si el arrendamiento está sujeto y no exento de IVA):

- Intereses y demás gastos de financiación
- Gastos de conservación y reparación
 - **Límite de los dos gastos anteriores:** No pueden exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos
 - **Exceso sobre el límite:** El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes
- Tributos, recargos y tasas
- Saldos de dudoso cobro
- Primas de contratos de seguro
- Suministros
- Gastos de formalización del contrato
- Gastos de defensa jurídica.
- Cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales (incluyendo administración, portería).
- Otros gastos necesarios fiscalmente deducibles

(-) Cantidades destinadas a la amortización:

- Bienes inmuebles: 3 por 100 sobre el mayor de los siguientes valores:
 - a. Coste de adquisición satisfecho que corresponda a la construcción
 - b. Valor catastral, excluido el valor del suelo
 - Bienes muebles cedidos conjuntamente con el inmueble: Orden de 27 de marzo de 1998
 - Derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles
 - a. De duración determinada: coste de adquisición entre el nº de años de duración.
 - b. De duración vitalicia: 3 por 100 del coste de adquisición satisfecho
- Límite del gasto en amortización en este caso:** los rendimientos íntegros derivados de cada derecho o facultad

(=) Rendimiento neto del capital inmobiliario

Recuerde: el importe total a deducir por los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación, así como los de reparación y conservación no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.

Reducciones del rendimiento neto

Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda

Normativa: Art. 23.2 Ley IRPF

Reducción 60 por 100

En los supuestos de **arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda**, el **rendimiento neto positivo**, calculado por diferencia entre la totalidad de ingresos íntegros y los gastos necesarios que tengan la consideración de deducibles en los términos anteriormente comentados, se **reducirá en un 60 por 100**, cualquiera que sea la edad del arrendatario.

Delimitación de "arrendamiento de un bien inmueble destinado a vivienda":

Se considera que se trata de un arrendamiento de un bien inmueble destinado a vivienda cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), el arrendamiento recaiga "sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario".

Por su parte, ha de tenerse en cuenta que el artículo 3 de la LAU dispone que "se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquel arrendamiento que recayendo sobre una edificación tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior". Añadiendo además que "en especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea esta de verano o cualquier otra". Por ello, en ningún caso resultará aplicable la reducción señalada cuando el arrendamiento del inmueble se celebre por temporada, sea ésta de verano, o cualquier otra.

La reducción resultará aplicable sobre los rendimientos netos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles cuando siendo el arrendatario una persona jurídica, quede acreditado que el inmueble se destina a la vivienda de determinadas personas físicas (Criterio fijado por el Tribunal Económico-Administrativo Central, en su Resolución de 8 de septiembre de 2016, en recurso extraordinario de alzada para la unificación de criterio).

La redacción del artículo 23.2 de la Ley del IRPF establece que, esta reducción solo resultará aplicable **sobre los rendimientos netos positivos** que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.

En ningún caso resultará de aplicación la reducción respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de **ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos** en la autoliquidación del contribuyente y **que se regularicen** en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento.

Téngase en cuenta que la sentencia del TS 1312/2020 (recurso de casación 1434/2019), sobre la base de la distinción entre declaración y autoliquidación, fijó como criterio interpretativo en relación con la redacción anterior al 11 de julio de 2021, que disponía que la reducción del 60 por 100 "solo resultaba aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente", que dicha reducción no se perdía por no haber incluido los rendimientos en la autoliquidación y, por ello, que los contribuyentes podían, al ser regularizados, incluir rentas no declaradas y solicitar la aplicación de la reducción del 60 por 100 sobre el rendimiento neto resultante.

Como consecuencia del citado criterio interpretativo fijado por la sentencia del TS 1312/2020 y, con el fin de aclarar de forma definitiva que la reducción por el arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda no puede aplicarse sobre el rendimiento neto positivo calculado durante la tramitación de un procedimiento de comprobación, se ha procedido a modificar, con efectos desde el 11 de julio de 2021, la redacción del artículo 23.2 de la Ley del IRPF por el artículo.3.tres de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego.

Alquileres turísticos:

En los alquileres turísticos no resulta aplicable la reducción del 60 por 100 prevista en el artículo 23.2 de la Ley de IRPF, ya que no tienen por finalidad satisfacer una necesidad permanente de vivienda sino cubrir una necesidad de carácter temporal. Véase al respecto la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), de 8 de marzo de 2018, Reclamación número 00/05663/2017, recaída en recurso extraordinario de alzada para unificación de criterio.

Por otra parte, con efectos de 26 de junio de 2021, la disposición final segunda del Real Decreto 366/2021, de 25 de mayo, por el que se desarrolla el procedimiento de presentación e ingreso de las autoliquidaciones del Impuesto sobre las Transacciones Financieras y se modifican otras normas tributarias, introduce de nuevo el artículo 54 ter del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, que regula la obligación de informar sobre la cesión de uso de viviendas con fines turísticos en los mismos términos del anterior artículo 54 ter que fue anulado y dejado sin efecto por la Sentencia núm. 1106/2020, de 23 de julio de 2020, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo (recurso contencioso-administrativo número 80/2018) por no haberse

notificado a la Comisión Europea, requisito exigido por Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre de 2015 para su validez (ROJ : STS 2494/2020).

El artículo 54 ter establece con fines de prevención del fraude fiscal una obligación de información específica para las personas o entidades, en particular, las denominadas «plataformas colaborativas», que intermedien en la cesión del uso de viviendas con fines turísticos. Se entiende por cesión de uso de viviendas con fines turísticos la cesión temporal de uso de la totalidad o parte de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, cualquiera que sea el canal a través del cual se comercialice o promocióne y realizada con finalidad gratuita u onerosa. Queda excluido expresamente de este concepto el arrendamiento o subarrendamiento de viviendas tal y como se definen en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y los alojamientos turísticos regulados por su normativa específica como establecimientos hoteleros, alojamientos en el medio rural, albergues y campamentos de turismo, entre otros. Asimismo, queda excluido el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

La Orden HAC/612/2021, de 16 de junio, ha aprobado el nuevo modelo 179, "Declaración informativa trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos" y establece las condiciones y el procedimiento para su presentación.

Rendimientos con período de generación superior a dos años u obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo

Normativa: Arts. 23.3 Ley IRPF y 15 Reglamento IRPF

Rendimientos a los que se aplica y porcentaje de reducción

Una vez practicada, si procede, la reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, podrá efectuarse la **reducción del 30 por 100** del rendimiento neto resultante en los siguientes supuestos:

- a. **Rendimientos netos cuyo período de generación sea superior a dos años, siempre que se imputen a un único periodo impositivo.**
- b. **Rendimientos netos obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, cuando se imputen en un único período impositivo.**

Tienen la consideración de rendimientos del capital inmobiliario *obtenidos de forma notoriamente irregular* en el tiempo. exclusivamente los siguientes:

- Importes obtenidos por el **traspaso o la cesión** del contrato de arrendamiento de locales de negocio.

En los supuestos de traspaso o cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio, debe precisarse que la cantidad que reciba el titular del inmueble, es decir, el propietario o el titular de un derecho de disfrute sobre el mismo, tiene la consideración de rendimiento del capital inmobiliario obtenido de forma notoriamente irregular en el tiempo.

Sin embargo, la cantidad que percibe el arrendatario por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento, al no ser titular de ningún derecho real sobre el inmueble, no constituye rendimiento del capital inmobiliario, sino ganancia patrimonial. Véase el ejemplo que se contiene en el Capítulo 11 de determinación de la ganancia patrimonial en los supuestos de [traspaso o 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.

Importe máximo del rendimiento al que se aplica la reducción

Una vez aplicada, si procede, la reducción por arrendamiento de vivienda la cuantía del rendimiento neto resultante sobre la que se aplicará la reducción del 30 por 100 no podrá superar el importe de **300.000 euros anuales**.

Téngase en cuenta que en el caso de que existan rendimientos irregulares positivos y negativos la base máxima de la reducción será su suma algebraica.

En el caso de que se obtengan varios rendimientos irregulares de la misma naturaleza, y que su importe supere el límite de 300.000 euros de cuantía máxima sobre la que aplicar la reducción del 30 por 100, la reducción máxima se distribuirá **proporcionalmente** entre todos los rendimientos de esa naturaleza.

Rendimientos percibidos de forma fraccionada antes del 1 de enero de 2015. Régimen transitorio

Normativa: Disposición transitoria vigésima quinta. 3 Ley IRPF

Los rendimientos que se vinieran percibiendo de forma fraccionada con anterioridad a 1 de enero de 2015 con derecho a la aplicación de la reducción por rendimientos con período de generación superior a dos años u obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo prevista en el artículo 23.3 de la Ley del IRPF, en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2014, podrán aplicar la reducción actual del 30 por 100 con el límite de la base máxima de reducción de 300.000 euros, a cada una de las fracciones que se imputen a partir de 1 de enero de 2015, siempre que el cociente resultante de dividir el número de años de generación, computados de fecha a fecha, entre el número de períodos impositivos de fraccionamiento, sea superior a dos.

No obstante, cuando se trate de rendimientos derivados de compromisos adquiridos con anterioridad a 1 de enero de 2015 que tuvieran previsto el inicio de su percepción de forma fraccionada en períodos impositivos que se inicien a partir de dicha fecha, la sustitución de la forma de percepción inicialmente acordada por su percepción en un único período impositivo no alterará el inicio del período de generación del rendimiento.

Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco

Normativa: Arts. 24 y 85, disposición adicional quincuagésima quinta Ley IRPF

Cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo, sea el cónyuge o un pariente del contribuyente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive, el rendimiento neto total computable no podrá ser inferior a la cuantía que resultaría de la aplicación del régimen especial de imputación de rentas inmobiliarias al inmueble o derecho real de que se trate.

De acuerdo con dicho régimen especial, **el rendimiento neto total mínimo no podrá ser inferior** al que resulte de aplicar:

- El **2 por 100** al valor catastral que corresponda al inmueble en cada período impositivo.
- El **1,1 por 100** del valor catastral durante 2023 si se trata de inmuebles urbanos localizados en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados o modificados, o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral, siempre que hubieran entrado en vigor a partir de 1 de enero de 2012.

Novedad 2023: téngase en cuenta que el artículo 66 de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, añade una nueva disposición adicional quincuagésima quinta en la Ley del IRPF que permite durante el período impositivo 2023 aplicar el porcentaje de imputación del 1,1 por 100 previsto en el artículo 85 de esta ley a los inmuebles cuyos valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral, siempre que hayan entrado en vigor a partir de 1 de enero de 2012.

- Se aplicará, asimismo, el porcentaje del **1,1 por 100** en el supuesto de que, a la fecha de devengo del IRPF (normalmente el 31 de diciembre), el inmueble carezca de valor catastral o dicho valor no haya sido notificado a su titular, si bien dicho porcentaje se aplicará sobre el 50 por 100 del mayor de los siguientes valores:
 - a. Valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.
 - b. El precio, contraprestación o valor de la adquisición.

Si los arrendatarios del inmueble son varios, este régimen especial se aplica a la parte del rendimiento neto que corresponda a los familiares que tengan el grado de parentesco legalmente establecido.

Si el rendimiento neto correspondiente al arrendamiento o cesión del inmueble, una vez aplicadas sobre el mismo, en su caso, las reducciones anteriormente comentadas, fuese inferior al rendimiento mínimo, se hará constar este último importe en la casilla **[0152]** de la declaración.

Rendimiento neto reducido

El rendimiento neto reducido del capital inmobiliario correspondiente a cada uno de los inmuebles productores de dichos rendimientos es, con carácter general, el resultado de practicar sobre el rendimiento neto las [reducciones](#) que correspondan de las anteriormente comentadas y que, a continuación, se representan en el siguiente esquema:

(=) RENDIMIENTO NETO PREVIO

(-) Reducción por alquiler de vivienda (60%), solo aplicable:

- En el caso de **inmuebles destinados a vivienda**.
- Para **rendimientos netos positivos** que hayan sido calculados por el contribuyente **en una autoliquidación presentada** antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.

(-) Reducción rendimientos con período de generación superior a dos años u obtenidos de forma notoriamente irregular cuando se imputen en un solo ejercicio (30%).

- **Base reducción máxima: 300.000 euros.**
- Régimen transitorio: percepción fraccionada de los rendimientos con anterioridad a 1-1-2015.

(=) RENDIMIENTO NETO REDUCIDO

Cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo sea un familiar, en los términos anteriormente comentados, el rendimiento neto reducido será el mayor de las dos cantidades siguientes:

- Rendimiento neto correspondiente al arrendamiento o cesión del inmueble, una vez aplicadas sobre el mismo, en su caso, las reducciones que procedan de las anteriormente comentadas.
- El rendimiento mínimo computable por el citado inmueble en caso de parentesco.

Ejemplo:

Don S.P.T. ha tenido arrendados durante todo el año un local comercial y dos viviendas de su propiedad, ascendiendo los respectivos ingresos íntegros y gastos deducibles del ejercicio 2023 a las siguientes cantidades:

Información	Vivienda 1	Vivienda 2	Local
Ingresos íntegros	6.865	7.980	10.230

Información	Vivienda 1	Vivienda 2	Local
Reparación y conservación	2.150	9.210	5.890
Tributos, recargos y tasas (IBI)	500	900	350
Comunidad de propietarios	580	1.385	540
Amortización del bien inmueble (*)	200	300	320

(*) Las cantidades destinadas a la amortización de los inmuebles se han calculado aplicando el 3% del valor catastral de los inmuebles. [\(Volver\)](#)
 Determinar el rendimiento neto reducido del capital inmobiliario correspondiente al ejercicio 2023.

Solución:

1. Determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario de los inmuebles arrendados.

Información	Vivienda 1	Vivienda 2	Local
Ingresos íntegros	6.865	7.980	10.230
Reparación y conservación	2.150	7.980 (1)	5.890
Tributos, recargos y tasas (IBI)	500	900	350
Comunidad de propietarios	580	1.385	540
Amortización del bien inmueble	200	300	320
Rendimiento neto	3.435	-2.585	3.130

2. Reducción sobre los rendimientos derivados del arrendamiento de las viviendas 1 y 2:

Información	Vivienda 1	Vivienda 2
Rendimiento neto	3.435	-2.585
Reducción del artículo 23.2 Ley IRPF	2.061	0 (2)
Rendimiento neto reducido	1.374	-2.585

3. Suma de rendimientos netos reducidos del capital inmobiliario: $[1.374 + (-2.585) + 3.130] = 1.919$

Notas al ejemplo:

(1) El importe total a deducir por los gastos de reparación y conservación de la "vivienda 2" no puede exceder de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos por dicha vivienda. El exceso ($9.210 - 7.980 = 1.230$) podrá deducirse en los cuatro ejercicios siguientes, sin que la deducción pueda superar, conjuntamente con los gastos por estos mismos conceptos correspondientes a cada uno de estos años, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos por el alquiler de dicha vivienda. [Volver](#)

(2) La reducción del 60 por 100 se aplica en el supuesto de que el rendimiento neto derivado de la vivienda sea positivo, por lo que en este caso, al ser el rendimiento neto derivado del inmueble o derecho negativo, la reducción no será aplicable. [Volver](#)

Individualización de los rendimientos del capital inmobiliario

Normativa: Art. 11.3 Ley IRPF.

Los rendimientos del capital inmobiliario corresponden a las personas que sean **titulares de los bienes inmuebles, o de los derechos reales sobre los mismos**, de los cuales procedan. Por lo tanto, serán los mencionados titulares quienes deberán incluir los correspondientes rendimientos en su declaración del IRPF.

En el supuesto de derechos reales de disfrute, el rendimiento íntegro debe imputarse al titular del mismo. Así pues, si existe un usufructo, el rendimiento íntegro debe declararlo el usufructuario y no el nudo propietario.

Cuando **no resulte debidamente acreditada la titularidad** de los bienes o derechos, la Administración tributaria tendrá derecho a considerar como titular a quien figure como tal en un registro fiscal o en cualquier otro registro de carácter público.

En los supuestos en que la titularidad corresponda a varias personas, los rendimientos correspondientes al bien inmueble o derecho de que se trate, se considerarán obtenidos por cada una de ellas en proporción a su participación en dicha titularidad. Por consiguiente, cada uno de los cotitulares deberá declarar como rendimiento la cantidad que resulte de aplicar al rendimiento total producido por el inmueble o derecho el porcentaje que represente su participación en la titularidad del mismo.

Matrimonios: *en caso de matrimonio, los rendimientos procedentes de los bienes y derechos que, de acuerdo con las disposiciones reguladoras del régimen económico del matrimonio, sean comunes a ambos cónyuges, corresponderán por mitad a cada uno de ellos (salvo que se justifique otra cuota distinta de participación). Los rendimientos procedentes de bienes o derechos que, de acuerdo con las mismas normas, sean de titularidad privativa de uno cualquiera de los cónyuges, corresponderán íntegramente a este.*

A estos efectos, consúltense los artículos 1.346 y 1.347 del Código Civil.

Imputación temporal de los rendimientos del capital inmobiliario

Regla general

Normativa: Art. 14.1 a) Ley IRPF

Como regla general, los rendimientos del capital inmobiliario, tanto los ingresos como los gastos, deben imputarse al período impositivo en el que sean **exigibles** por su perceptor, con independencia del momento en que se haya producido el cobro de los ingresos y el pago de los gastos.

Reglas especiales

1. Rendimientos estimados del capital inmobiliario

Normativa: Art. 14.2 f) Ley IRPF

Las rentas estimadas del capital inmobiliario y las derivadas de operaciones vinculadas se imputarán al **período impositivo en que se entiendan producidas**. Dicho ejercicio será aquel en el que se hayan realizado las prestaciones de bienes o derechos susceptibles de generar los rendimientos de esta naturaleza.

2. Rendimientos pendientes de resolución judicial

Normativa: Art. 14.2 a) Ley IRPF

No obstante lo anterior, cuando no se hubiera satisfecho la totalidad o parte de una renta por encontrarse pendiente de resolución judicial la determinación del derecho a su percepción o su cuantía (no la mera falta de pago), los importes no satisfechos **se imputarán al período impositivo en que la sentencia judicial adquiera firmeza**, aunque no se hayan cobrado en dicho ejercicio.

Supuestos especiales de integración de rentas pendientes de imputación

1. Pérdida de la condición de contribuyente por cambio de residencia

Normativa: Art. 14.3 Ley IRPF

En el supuesto de que el contribuyente pierda su condición por cambio de residencia, todas las rentas pendientes de imputación deberán integrarse en la base imponible correspondiente al último período impositivo que deba declararse por este impuesto, en las condiciones que se fijen reglamentariamente, practicándose, en su caso, autoliquidación complementaria, sin sanción ni intereses de demora ni recargo alguno.

No obstante, cuando el traslado de residencia se produzca a otro Estado miembro de la Unión Europea, el contribuyente podrá optar por imputar las rentas pendientes conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, o por presentar a medida en que se vayan obteniendo cada una de las rentas pendientes de imputación, una autoliquidación complementaria sin sanción, ni intereses de demora ni recargo alguno, correspondiente al último período que deba declararse por el IRPF. La autoliquidación se presentará en el plazo de declaración del período impositivo en el que hubiera correspondido imputar dichas rentas en caso de no haberse producido la pérdida de la condición de contribuyente.

2. Fallecimiento del contribuyente

Normativa: Art. 14.4 Ley IRPF

En el caso de fallecimiento del contribuyente todas las rentas pendientes de imputación deberán integrarse en la base imponible del último período impositivo que deba declararse.

Declaración bienes inmuebles

Consideraciones generales

Los bienes inmuebles de los que sea propietario o usufructuario el contribuyente pueden tener uno o distintos usos o destinos durante el ejercicio y dichos usos condicionan tanto la obtención o no de rentas sujetas al IRPF como el tipo de rentas sujetas que debe declararse (así por ejemplo, un inmueble que, en todo o en parte, ha estado durante el ejercicio arrendado, subarrendado o cedido a terceros, dando lugar por ello a la obtención de rendimientos del capital inmobiliario, y que también ha permanecido sucesiva o simultáneamente, a disposición del contribuyente, dando lugar a imputación de rentas inmobiliarias).

Por esta razón el apartado "C" de la declaración bajo el título "Relación de bienes inmuebles y rentas derivadas de los inmuebles a disposición de sus titulares, arrendados o cedidos a terceros, o afectos a actividades económicas" se destina a identificar cada inmueble, propiedad del contribuyente o del que ostente el derecho de usufructo, y sus usos durante el ejercicio, recogiendo la información necesaria para declarar los rendimientos del capital inmobiliario y las [rentas inmobiliarias imputadas](#) que les correspondan.

Datos particulares de cada inmueble

En general

- a. **Indicación del contribuyente titular del inmueble, casilla [0062].** En declaraciones conjuntas, si el inmueble pertenece por partes iguales a ambos cónyuges, se consignará en dicha casilla la expresión "Común". En caso contrario, se hará constar el miembro de la unidad familiar que ostenta la titularidad total o parcial del inmueble, "Primer declarante", "Cónyuge", "Hijo 1º", "Hijo 2º", etc.

- b. **Porcentaje de propiedad, casilla [0063].** Los porcentajes de propiedad que proceda consignar se expresarán en números enteros con dos decimales.
- c. **Porcentaje de usufructo, casilla [0064].** Los porcentajes de usufructo que proceda consignar se expresarán en números enteros con dos decimales.
- d. **Situación, casilla [0065].** Se hará constar la clave indicativa que en cada caso corresponda a la situación del inmueble, según la siguiente relación:

Clave	Situación
1	Inmueble con referencia catastral situado en cualquier punto del territorio español, con excepción de la Comunidad Autónoma del País Vasco y Comunidad Foral de Navarra.
2	Inmueble con referencia catastral situado en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
3	Inmueble con referencia catastral situado en la Comunidad Foral de Navarra.
4	Inmueble situado en cualquier punto del territorio español, pero sin tener asignada referencia catastral.
5	Inmueble situado en el extranjero.

- e. **Referencia catastral, casilla [0066].** De haberse consignado en la casilla correspondiente a "Situación" la "Clave 1", la "Clave 2" o la "Clave 3", deberá hacerse constar en la casilla correspondiente la referencia catastral del inmueble. Este dato figura en el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). También puede obtenerse la referencia catastral en la Sede electrónica de la Dirección General del Catastro, en la dirección "<http://www.sedecatastro.gob.es>", o bien llamando a la Línea Directa del Catastro (teléfono 902 373 635).
- f. **Naturaleza.** Se marcará con una "X" la casilla que corresponda a la naturaleza o carácter del inmueble urbano o rústico:
- Casilla [0067] Inmueble urbano.
- Casilla [0068] Inmueble rústico.
- Para determinar el carácter urbano o rústico de los inmuebles se atenderá a lo establecido en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE de 8 de marzo).
- g. **Dirección, casilla [0069].** Se consignará en esta casilla la dirección del inmueble consignado en este apartado.
- h. **Uso o destino del inmueble.** Se marcará con una "X" todos los usos que haya tenido el inmueble durante 2023. Estos usos pueden ser:

- **Vivienda habitual del contribuyente en 2023, casilla [0070].** En este caso deberá consignarse en la casilla [0076] el número de días en que la vivienda ha tenido esta consideración.
- **Vivienda en la que, en los casos de separación o divorcio, residen los hijos y/o el excónyuge, casilla [0071].** Inmueble del que el contribuyente es total o parcialmente titular, pero que constituye la vivienda habitual de su anterior cónyuge por haberle sido asignado a este el uso exclusivo del mismo en la resolución o sentencia de separación legal o divorcio.

En este caso deberá consignarse en la casilla [0077] el NIF o el NIE del anterior cónyuge y, si no tiene, se marcará en la casilla [0078] con una X esta circunstancia. Además, habrá de indicarse en la casilla [0079] el número de días en que la vivienda ha tenido este uso.

- **Inmueble afecto a actividades económicas, casilla [0072].** Inmueble que haya tenido en algún momento del ejercicio la consideración de elementos patrimoniales afectos a actividades económicas o haya sido objeto de arrendamiento de negocios, ya sea de forma directa o como consecuencia de la participación en una entidad en régimen de atribución de rentas (dando lugar en este último caso a la obtención de rendimientos del capital mobiliario a integrar en la base imponible general).

Señalado este uso o destino el contribuyente deberá indicar en la casilla [0080] cuando se trate de un inmueble afecto a actividades económicas el número de días en que ha tenido este uso y en la casilla [0081] el contribuyente que realiza la actividad económica.

Sin embargo, si se trata de un bien inmueble objeto de arrendamiento de negocio, se indicará el número de días en que ha tenido este uso en la casilla [0082].

- **A disposición de sus titulares, casilla [0073].** Inmueble que ha permanecido a disposición de sus titulares, dando lugar por ello a imputación de rentas inmobiliarias.
- **Arrendamiento como inmueble accesorio, casilla [0074].** Inmueble arrendado, subarrendado o cedido a terceros, conjuntamente con otro inmueble que constituye el objeto principal del arrendamiento, subarrendamiento o cesión, cuando no esté especificada la parte de la contraprestación que corresponde individualmente a cada uno de ellos (por ejemplo, la plaza de garaje arrendada conjuntamente con una vivienda por un único importe).
- **Arrendamiento, casilla [0075].** Inmueble que ha estado arrendado, subarrendado o cedido a terceros, dando lugar por ello a la obtención de rendimientos del capital inmobiliario.

En particular

Inmuebles a disposición de sus titulares

Tratándose de inmuebles a disposición de sus titulares, deberán consignarse los siguientes datos por cada uno de ellos:

- a. Parte del inmueble que está a disposición, casilla **[0087]**: si la totalidad del inmueble ha permanecido a disposición del contribuyente en el ejercicio, se consignará el porcentaje del 100 por 100.

Cuando debido a un uso o destino simultáneo del inmueble solo una parte del mismo como, por ejemplo, una única planta del edificio, haya permanecido a disposición del contribuyente, se indicará el porcentaje, expresado con dos decimales, que representa la superficie de dicha parte en relación con la superficie total del inmueble.

- b. Período computable (nº de días), casilla **[0085]**: se consignará 365 cuando el inmueble haya permanecido a disposición del contribuyente durante todo el año. En caso contrario, se expresará el número de días que el inmueble ha estado a disposición del contribuyente.

En el caso excepcional de que el inmueble esté, en los mismos días, parte a disposición del contribuyente y parte destinado a otros usos, se marcará una X en la casilla **[0086]**, indicándose el número de días que ha estado a disposición del contribuyente en la casilla **[0088]**.

- c. Importe de la [renta inmobiliaria imputada](#), casilla **[0089]**.

Amortización de inmuebles accesorios arrendados

Debe cumplimentarse este apartado únicamente en aquellos casos en se trate de inmuebles que se alquilen junto con el inmueble principal en un único contrato en el que no se distinga qué parte del precio corresponde a cada uno de ellos. Por ejemplo, cuando se alquile en un único contrato y por un precio único una vivienda junto con el trastero y el garaje, el trastero y el garaje serán inmuebles accesorios.

La finalidad es identificar que es el inmueble accesorio, recabar la información del inmueble principal del que depende y determinar que la amortización deducible que, en su caso, corresponda al inmueble accesorio se ajusta a lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Reglamento del IRPF.

Inmuebles arrendados o cedidos a terceros y constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos

La declaración de los ingresos íntegros computables, gastos deducibles, rendimiento neto, reducciones del rendimiento neto, así como, en su caso, el rendimiento mínimo computable en caso de parentesco que proceda se efectuará en las casillas **[0102]** a **[0154]** de acuerdo con lo comentado para cada uno de ellos en los epígrafes respectivos de este mismo Capítulo.

Para cada uno de los inmuebles salvo en el caso de alquiler con fines turísticos o arrendamiento de locales, se hará constar el NIF/NIE del arrendatario o arrendatarios y la fecha del contrato de arrendamiento. En su caso, si ha consignado un NIF del arrendatario de otro país, se indicará marcando la casilla correspondiente.

Además, para agilizar la tramitación de las devoluciones a que puedan tener derecho los contribuyentes y de reducir el número de requerimientos, se puede utilizar el Anexo "D", de cumplimentación voluntaria, en el que los contribuyentes podrán consignar el NIF de los proveedores de determinados gastos, así como su importe.

Importante: no se incluirán en el apartado C de la declaración los bienes inmuebles arrendados o cedidos a terceros por entidades en régimen de atribución de rentas de las que el contribuyente haya sido, durante el ejercicio 2023, socio, comunero o partícipe.

Estos inmuebles deberán reflejarse en la rúbrica "Relación de bienes inmuebles arrendados o cedidos a terceros por entidades en régimen de atribución de rentas" del epígrafe "Régimen de atribución de rentas" del apartado E de la declaración, donde se hará constar respecto a cada inmueble el contribuyente titular del inmueble (casilla [1614]), el porcentaje de titularidad (casilla [1615]), naturaleza urbana o rústica (casillas [1616] y [1617]), situación (casilla [1619]), referencia catastral (casilla [1620]) y NIF de la entidad en régimen de atribución de rentas (casilla [1621]).

Caso práctico

El matrimonio compuesto por don R.J.R. y dona M.A.T., residente en Sevilla, ha tenido arrendadas durante todo el año 2023 dos viviendas. La relación de ingresos, gastos y otros datos de interés para la determinación del rendimiento neto son los siguientes:

1. Primera vivienda arrendada por 900 euros mensuales.

La vivienda fue adquirida en 2003 por un importe equivalente a 90.000 euros, más 7.000 euros de gastos. Para su adquisición solicitaron un préstamo hipotecario del Banco "Z" por el que han pagado a lo largo de 2023 la cantidad de 400 euros de intereses y 2.200 euros de amortización de capital. El valor catastral de dicha vivienda que fue revisado en 2011 asciende a 66.200 euros, de los que 27.080 euros corresponden al valor del suelo y 39.120 euros al valor de construcción, de acuerdo con lo datos figura el recibo del IBI del ejercicio 2023, siendo su referencia catastral 4927802TG3442F0088ZR.

El coste de adquisición del mobiliario instalado en la vivienda, según factura de 2016, asciende a 6.900 euros. Los gastos satisfechos en 2023 por dicha vivienda han sido los siguientes:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI): 260
- Comunidad: 850
- Revoco de la fachada: 210

2. Segunda vivienda arrendada a un hermano de doña M.A.T., por 300 euros mensuales.

La vivienda fue adquirida en el año 2008 por 45.000 euros, incluidos los gastos inherentes a dicha adquisición. El valor catastral de la vivienda asciende a 13.800 euros, de los que 4.830 euros corresponden al valor del suelo y 8.970 euros al valor de la construcción.

Dicho valor catastral fue revisado por última vez en 2011. La referencia catastral de dicha vivienda es 4927802TG3442F0134YK.

Los gastos de esta vivienda a lo largo de 2023 han sido los siguientes:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI): 91
- Intereses préstamo: 4.200
- Amortización capital: 1.202
- Comunidad: 720
- Instalación de aire acondicionado (01-07-23): 1.500

Determinar el rendimiento neto reducido del capital inmobiliario correspondiente a dichas viviendas en el ejercicio 2023, en caso de tributación conjunta.

Solución:

1. Primera vivienda arrendada:

Ingresos íntegros (900 x 12) 10.800

Gastos deducibles:

- Intereses de los capitales invertidos en la adquisición de la vivienda (préstamo hipotecario) [\(1\)](#): 400
- Gastos de reparación y conservación [\(1\)](#): 210
- Tributos, recargos y tasas (IBI): 260
- Gastos de Comunidad): 850
- Amortización:
 - * Vivienda (3% x 58.200) [\(2\)](#) = 1.746
 - * Muebles (10% s/6.900) [\(3\)](#) = 690

Total gastos deducibles: 4.156

Rendimiento neto (10.800 – 4.156) = 6.644

Reducción por arrendamiento vivienda (60% /6.644) = 3.986,40

Rendimiento neto reducido: (6.644 – 3.986,40) = 2.657,60

Notas a la solución de la primera vivienda arrendada:

(1) El importe total a deducir por intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición del inmueble y los gastos de reparación y conservación del inmueble tendrá como límite la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes (artículo 23.a).1º de la Ley del IRPF). En este caso el importe total (400 + 210 = 610 euros) es muy inferior a los rendimientos íntegros (10.800 euros). [\(Volver intereses\)](#) [\(Volver gastos reparación\)](#)

(2) Para determinar las cantidades destinadas a la amortización del bien inmueble en cuenta los siguientes datos:

- Valor catastral: 65.200 euros
- Valor catastral de construcción: 39.120 euros
- % valor catastral de construcción/valor catastral $[39.120 \div 65.200] \times 100 = 60\%$
- Coste de adquisición (incluyendo gastos asociados a la compra) (90.000 + 7.000) = 97.000 euros

- Coste de adquisición, excluido el valor del suelo ($97.000 \times 60\%$) = 58.200 euros

De acuerdo con el artículo 14.2.a) del Reglamento de IRPF la amortización no podrá exceder, en cada año, del resultado de aplicar el 3 por 100 sobre al mayor de los siguientes valores: valor catastral de construcción (39.120 euros) o coste de adquisición, excluido el suelo (58.200 euros). [\(Volver\)](#)

(3) De acuerdo con el artículo 14.2.b) del Reglamento del IRPF la amortización no podrá exceder, en cada año, del resultado de aplicar a los costes de adquisición satisfechos por la adquisición del mobiliario (cedido conjuntamente con la vivienda) los coeficientes de amortización determinados de acuerdo con la tabla de amortizaciones simplificada aprobada por Orden de 27 de marzo de 1998 a que se refiere el artículo 30.1.ª del citado Reglamento, esto es, un 10 por 100. [\(Volver\)](#)

2. Segunda vivienda arrendada a familiar.

Deberá computarse como rendimiento neto total mínimo el mayor valor de:

2.1. La diferencia entre ingresos íntegros y gastos deducibles.

Ingresos íntegros (300×12) = 3.600

Gastos deducibles:

- Intereses de los capitales invertidos en la adquisición de la vivienda (préstamo hipotecario) [\(1\)](#) : 3.600

* Límite: ingresos íntegros: 3.600 euros

* Importe de 2023 pendiente de deducir en los 4 años siguientes: $4.200 - 3.600 = 600$

- Tributos, recargos y tasas (IBI): 91
- Gastos de Comunidad: 720
- Amortización:

* Vivienda ($3\% \times 29.250$) [\(2\)](#) = 877,50

* Aire acondicionado [$6/12 \times (10\% \text{ s}/1.500)$] [\(3\)](#) = 75

Total gastos deducibles: 5.363,50

Rendimiento neto ($3.600 - 5.363,50$) = -1.763,50

Reducción por arrendamiento vivienda [\(4\)](#) : 0

Rendimiento neto reducido: -1.763,50

2.2. El 2 por 100 del valor catastral ($2\% \times 13.800$) = 276

Rendimiento neto:

Se declarará el mayor valor de los dos calculados en las letras a) y b). Es decir, 276.

Notas a la solución de la segunda vivienda arrendada:

(1) El importe total a deducir por intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición del inmueble y los gastos de reparación y conservación del inmueble tendrá como límite la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes (artículo 23.a).1º de la Ley del IRPF). [\(Volver\)](#)

(2) Para determinar las cantidades destinadas a la amortización del bien inmueble en cuenta los siguientes datos:

- Valor catastral: 13.800 euros
- Valor catastral de construcción: 8.970 euros
- % valor catastral de construcción/valor catastral $[8.970 \div 13.800) \times 100] = 65\%$

Coste de adquisición, excluido el valor del suelo $(45.000 \times 65\%) = 29.250$ euros [\(Volver\)](#)

(3) De acuerdo con el artículo 14.2.b) del Reglamento del IRPF la amortización no podrá exceder, en cada año, del resultado de aplicar a los costes de adquisición satisfechos por la adquisición del mobiliario (cedido conjuntamente con la vivienda) los coeficientes de amortización determinados de acuerdo con la tabla de amortizaciones simplificada aprobada por Orden de 27 de marzo de 1998 a que se refiere el artículo 30.1.ª del citado Reglamento, esto es, un 10 por 100. [\(Volver\)](#)

(4) No se aplica la reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda por ser el rendimiento neto negativo. [\(Volver\)](#)

3. Suma de rendimientos netos reducidos del capital inmobiliario

La suma de rendimientos netos reducidos del capital inmobiliario de los dos arrendamientos: $(2.657,60 + 276) = \mathbf{2.933,60}$

Glosario de abreviaturas

1. Art.: Artículo
2. Arts.: Artículos
3. BOE: Boletín Oficial del Estado
4. HAC: Ministerio de Hacienda
5. IBI: Impuesto sobre Bienes Inmuebles
6. IGIC: Impuesto General Indirecto Canario
7. IRPF: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
8. IVA: Impuesto sobre el Valor Añadido
9. LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos
10. LIS: Ley del Impuesto sobre Sociedades
11. NIE: Número de Identificación de Extranjero
12. NIF: Número de Identificación Fiscal
13. ROJ: Repertorio Oficial de Jurisprudencia
14. TS: Tribunal Supremo
15. UE: Unión Europea
16. etc: etcetera
17. núm.: número

Documento generado con fecha 19/Marzo/2024 en la dirección web
<https://sede.agenciatributaria.gob.es> en la ruta:

Inicio / Ayuda / Manuales, vídeos y folletos / Manuales prácticos /
Manual práctico de Renta 2023.

