

TEMA 4**IRPF: LOS RENDIMIENTOS DEL CAPITAL****Rendimientos del capital inmobiliario – Imputaciones de Renta****Supuesto 1.**

D. Eloisa es propietaria de un piso en Granada adquirido en 2005, arrendado durante todo el año a D. Eladio, en el que reside junto a su esposa e hijos. El precio del alquiler pactado es de 550 euros mensuales. Los datos del referido inmueble son:

Valor de adquisición	60.000 euros
Valor catastral no revisado	26.000 euros
Valor del suelo en el recibo del IBI	7.500 euros
Gastos de comunidad	300 euros
IBI	200 euros
Reparación de calefacción	600 euros
Seguro de incendios	150 euros
Capital amortizado del préstamo hipotecario del piso	2.000 euros
Intereses pagados del préstamo hipotecario del piso	500 euros

Se pide:

Determinar el rendimiento neto (reducido) del capital inmobiliario, y en su caso, las rentas inmobiliarias que resulten fiscalmente imputables.

Supuesto 2.º

En el año 2022, D. Luis Pérez ha obtenido 3.000 euros por el arrendamiento de su apartamento en la playa, durante los meses de julio y agosto, disfrutando D. Luis del apartamento el resto del año. De esta forma ha obtenido unos ingresos para hacer frente a los gastos de su mantenimiento que consisten en 1.200 euros de intereses del préstamo que pidió para su compra, y 5.000 euros del capital del referido préstamo, el recibo del IBI anual de 380 euros, el seguro del inmueble por 400 euros y los gastos de mantenimiento que ese año han sido de 780 euros, ya que ha tenido que pintar el piso (tal y como queda reflejado en la oportuna factura).

El valor catastral no revisado de este inmueble asciende a 60.000 euros (correspondiendo el 20% al valor del suelo), y su precio de adquisición fue de 150.000 euros.

D. Luis se pregunta si tendrá que declarar a efectos del IRPF los ingresos que ha obtenido por el alquiler del referido piso, y cómo debería hacerlo; en concreto, cómo se calificarían y cuantificarían las rentas obtenidas.

Por otra parte, D. Luis quiere saber si tiene algún tipo de incidencia fiscal si en el próximo ejercicio utiliza una plataforma online para la gestión del alquiler.

Se pide:

Resolver las dudas planteadas por el contribuyente.