

Base Imponible General

Aplicable a rendimientos del **trabajo**, rendimientos del **capital inmobiliario** (alquileres) y **actividades económicas**.

Esta base se utiliza para gravar los **ingresos recurrentes** del contribuyente, derivados de su actividad laboral, profesional o de la explotación continuada de bienes inmuebles, y tributa por tramos progresivos, aplicando el tipo correspondiente tramo a tramo sobre la base imponible resultante.

| Base imponible General | Tipo total aproximado* |
|-------------------------|------------------------|
| Hasta 12.450 € | 19 % |
| De 12.450 € a 20.200 € | 24 % |
| De 20.200 € a 35.200 € | 30 % |
| De 35.200 € a 60.000 € | 37 % |
| De 60.000 € a 300.000 € | 45 % |
| Más de 300.000 € | 47 % |

Tipo total aproximado = parte estatal + parte autonómica media

Cada Comunidad Autónoma puede aplicar tipos propios en su tramo autonómico, lo que puede provocar ligeras variaciones al alza o a la baja en el tipo final.

Los tipos se aplican por tramos de beneficio, no sobre el total del beneficio.

Esta tabla **sirve para** estimar de forma rápida y realista la tributación de:

- Salarios
- Alquileres
- Rendimientos profesionales

No sustituye un cálculo fiscal exacto, pero es más que suficiente para:

- Análisis de rentabilidad
- Previsiones inmobiliarias
- Simulaciones de ingresos netos

Cómo se utiliza

1º Antes de aplicar impuestos, se calcula el rendimiento neto:

$$\textbf{Rendimiento neto antes de impuestos} = \textbf{Ingresos} - \textbf{Gastos deducibles}$$

Entre los gastos deducibles en el alquiler de vivienda habitual se incluyen, entre otros:

- Intereses de la hipoteca.
- IBI, basuras y tasas municipales.
- Comunidad de propietarios.
- Seguros del inmueble.
- Gastos de conservación y reparación (no mejoras).
- Amortización del inmueble (hasta el 3 % anual sobre el mayor valor entre adquisición o valor catastral de construcción).
- Honorarios de gestión, contratos, etc.

En el alquiler de viviendas destinadas a residencia habitual del inquilino, el rendimiento neto positivo puede beneficiarse de una **reducción en el IRPF**, cuyo porcentaje de-

pende de determinadas circunstancias. Con carácter general, la reducción aplicable es del **50 %**.

No obstante, puede aplicarse una reducción del **60 %** cuando la vivienda haya sido objeto de una **rehabilitación** finalizada en los dos años anteriores a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

La reducción alcanza el **70 %** cuando el inmueble se arrienda, en una **zona de mercado residencial tensionado**, mediante un **nuevo contrato**, a un arrendatario de **entre 18 y 35 años**, o cuando la vivienda se destina al **alquiler social o con renta limitada** a través de una Administración Pública o entidad sin ánimo de lucro.

Finalmente, la reducción puede llegar al **90 %** cuando, en una **zona tensionada**, se formaliza un **nuevo contrato** de arrendamiento con una **reducción de la renta inicial superior al 5 %** respecto de la última renta del contrato anterior, debidamente actualizada.

En todos los casos, la reducción solo resulta aplicable sobre rendimientos netos positivos correctamente declarados, conforme a la normativa vigente. Esta reducción **no** se aplica al **alquiler vacacional, alquiler por habitaciones, alquiler temporal no destinado a residencia habitual**. En esos casos, el 100 % del rendimiento neto tributa en la Base General.

2º Aplicación de los tramos del IRPF (Base General)

La cantidad que finalmente tributa (rendimiento neto antes de impuestos) se suma al resto de rentas personales y se grava según los tramos generales del IRPF, calculando el

impuesto de forma progresiva, tramo a tramo, sobre la base imponible correspondiente.

Cómo usar esta información en tus tablas

En la ***Calculadora de IRPF***, en la hoja *Base Imponible General*:

1. Introduce los ingresos anuales por alquiler y los gastos deducibles anuales.
2. Marca el porcentaje de reducción que correspon-da.
3. Añade el rendimiento del trabajo.
4. Obtendrás los tramos económicos del IRPF y el total que, de forma muy aproximada, deberás de pagar.

En la ***Tabla de Previsiones de Ingresos por Arrendamiento***:

1. Calcula primero el beneficio neto después de impuestos (*Calculadora de IRPF*).
2. Añádalo en “Otros Gastos”.
3. Obtendrás una estimación del beneficio neto del inmueble tras impuestos.

Base Imponible del Ahorro

Aplicable a las **ganancias y pérdidas patrimoniales**, (compraventa de inmuebles, acciones y fondos de inversión) y a los **rendimientos del capital mobiliario** (intereses, dividendos y otros productos financieros).

Esta base se utiliza para gravar **beneficios no recurrentes**, normalmente asociados a operaciones de transmisión o a rentas financieras, y tributa por tramos progresivos, no por un tipo único.

| Base Imponible del Ahorro | Tipo aplicable |
|---------------------------|----------------|
| Hasta 6.000 € | 19 % |
| De 6.000 € a 50.000 € | 21 % |
| De 50.000 € a 200.000 € | 23 % |
| Más de 200.000 € | 28 % |

Tipo total aproximado = parte estatal + parte autonómica media

Cada Comunidad Autónoma puede aplicar tipos propios en su tramo autonómico, lo que puede provocar ligeras variaciones al alza o a la baja en el tipo final.

Los tipos se aplican por tramos de beneficio, no sobre el total del beneficio.

Esta tabla **sirve para** estimar de forma rápida y realista la tributación de:

- La venta de un inmueble
- La venta de acciones, fondos u otros activos financieros.
- Otras ganancias patrimoniales puntuales.

Cómo se utiliza

1º Antes de aplicar impuestos, se calcula el incremento patrimonial:

Incremento patrimonial = (Valor de transmisión – Gastos de transmisión) – (Valor de adquisición – Gastos de adquisición)

Donde, entre otros, pueden incluirse:

- Como gastos de transmisión: honorarios de inmobiliaria, plusvalía municipal, gastos de cancelación de hipoteca, certificados obligatorios, etc.
- Como gastos de adquisición: notaría, registro, gestoría, impuestos (ITP/IVA, AJD), honorarios de intermediación, etc.

2º Aplicación de los tramos del IRPF (Base del Ahorro)

La cantidad que finalmente tributa (incremento patrimonial) no se suma a la base general, sino que tributa de forma independiente conforme a los tramos específicos de la Base Imponible del Ahorro.

Cómo usar esta información en tus tablas

En la **Calculadora de IRPF**, en la hoja *Base Imponible del Ahorro*:

1. Introduce el precio de compra y los gastos deducibles de adquisición.

2. Introduce el precio de venta y los gastos deducibles de transmisión.
3. Obtendrás el incremento patrimonial (ganancia o pérdida), el IRPF por tramos, estimación del IRPF que has de pagar y el beneficio neto tras impuestos.

En la ***Tabla estratégica 360º de Gestión Patrimonial:***

1. Añade el incremento patrimonial de la operación.
2. Añade el IRPF estimado por la venta.
3. Añade el beneficio neto real tras impuestos.
4. Inclúyelo en el apartado Base Imponible Ahorro (Venta)

La base imponible del ahorro permite **la compensación de pérdidas y ganancias patrimoniales** durante un plazo máximo de **cuatro ejercicios fiscales**. Este mecanismo permite suavizar el impacto fiscal de operaciones puntuales, facilitando una planificación más eficiente de las transmisiones patrimoniales y de los rendimientos del capital mobiliario a lo largo del tiempo.

Consideraciones finales y herramientas complementarias

Los importes y tipos utilizados tienen carácter orientativo y pueden variar en función de la normativa autonómica, la situación personal del contribuyente y otros factores fiscales específicos.

Este documento puede utilizarse de forma complementaria con la *Calculadora IRPF* disponible como recurso descargable en la web del autor. Dicha calculadora permite trasladar estos conceptos teóricos a cifras concretas, simulando el impacto fiscal de los alquileres y de la venta de inmuebles mediante el cálculo por tramos de la base imponible general y de la base imponible del ahorro, facilitando así un análisis más realista y práctico de cada operación.