3
Rendimientos del capital inmobiliario

3.1 ¿Qué son los rendimientos del capital inmobiliario?

3.2 ¿Cuáles son los rendimientos íntegros del capital inmobiliario?

3.2.1 ¿Cómo se computan los rendimientos íntegros?

3.3 ¿Qué gastos pueden deducirse?

3.3.1 Gastos deducibles en el caso de rendimientos del capital inmobiliario procedentes de vivienda habitual.

3.3.2 Gastos deducibles en el caso de rendimientos del capital inmobiliario procedentes de alojamientos turísticos.

3.3.3 Gastos deducibles en el caso de rendimientos del capital inmobiliario no procedentes de viviendas

3.4 ¿Cómo se calcula el rendimiento neto?

3.5 ¿A quién se atribuyen los rendimientos del capital inmobiliario?

3.6 ¿Cuándo se imputan los rendimientos del capital inmobiliario?

3.7 ¿Cómo se valoran los rendimientos estimados?

3.8 ¿Cómo se determinan los rendimientos de los contratos de arrendamientos anteriores al 9–5–1985?

3.1 ¿Qué son los rendimientos del capital inmobiliario?

Son **rendimientos íntegros del capital**, tanto mobiliario como inmobiliario, 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 el mismo.

Si nos ceñimos a los **rendimientos del capital inmobiliario**, son aquellos que provienen de los bienes inmuebles rústicos y urbanos, siempre que no estén afectos de manera exclusiva a actividades económicas del contribuyente.

Si dichos bienes están afectos de manera exclusiva a actividades económicas del contribuyente, no se considerarán rendimientos de capital, sino de actividades económicas.

En relación con el concepto de rendimiento de capital inmobiliario, deben realizarse las siguientes precisiones:

- Los rendimientos derivados del arrendamiento de inmuebles se consideran como rendimientos de capital inmobiliario, salvo que el arrendamiento se realice como actividad económica.

  ¿Cuándo se considera el arrendamiento como actividad económica?

  Únicamente cuando para la ordenación de la actividad económica se cuenta, al menos, con una persona empleada con contrato laboral, a jornada completa y con dedicación exclusiva a esa actividad.

  > NO se computará como persona empleada, el cónyuge, pareja de hecho, ascendiente, descendiente o colateral de segundo grado, ya tenga su origen en el parentesco, en la consanguinidad, en la afinidad, en la relación que resulte de la constitución de la pareja de hecho o en la adopción, del contribuyente, ni las personas que tengan la consideración de personas vinculadas con el mismo en los términos del apartado 3 del artículo 42 del Impuesto sobre Sociedades.

- En los **subarriendos**, se consideran las cantidades que percibe el subarrendador como rendimientos de capital mobiliario.
- Las cantidades percibidas por **arrendar negocios** se consideran rendimientos del capital mobiliario. Sin embargo, si lo único que se arrienda es el local del negocio, los rendimientos obtenidos deben calificarse como capital inmobiliario.

3.2 ¿Cuáles son los rendimientos íntegros del capital inmobiliario?

Dentro de los rendimientos íntegros de capital inmobiliario, englobamos a todos los que se derivan del arrendamiento, subarrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

Dichos rendimientos se clasifican de la siguiente manera:

- Rendimientos de capital inmobiliario procedentes de viviendas.
- Rendimientos de capital inmobiliario procedentes de alojamientos turísticos.
- Rendimientos de capital inmobiliario no procedentes de viviendas.

3.2.1 ¿Cómo se computan los rendimientos íntegros?

Se computará como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos se reciba del arrendatario, subarrendatario, cesionario o beneficiario de la constitución del derecho o facultad de uso o disfrute. Asimismo se incluirá, en su caso, el importe correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble.

ATENCIÓN: Está excluido el importe correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido.

No obstante, el rendimiento íntegro se calculará de distinta manera, en los siguientes supuestos:

- Rendimientos obtenidos en un periodo de generación superior a dos o cinco años.
- Rendimientos obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo.
- Rendimientos derivados de la constitución de derechos reales de uso o disfrute sobre bienes inmuebles.

a) **Rendimientos obtenidos en un periodo de generación superior a dos o cinco años**

Cuando los rendimientos del capital inmobiliario no procedentes de viviendas se generen en más de dos años se integrará el **60%** de los mismos, y cuando se generen en más de cinco años, el **50%.**

ATENCIÓN: Si hay constancia de que el periodo de generación es superior a dos años pero es imposible determinarlo exactamente, se considerará que ese periodo es de tres años.

Periodo de generación	% de integración
+2 años	60
+5 años	50

Cuando los rendimientos del capital inmobiliario no procedentes de viviendas generados en más de dos años se **perciban de forma fraccionada**, dividiremos el número de años correspondiente al periodo de generación, contados de fecha a fecha, entre el número de periodos impositivos de fraccionamiento:

$$x = \frac{\text{Nº de años en que se han generado los rendimientos}}{\text{Nº de periodos impositivos de fraccionamiento}}$$

- Si el resultado es superior a dos años**,** se aplicará el porcentaje del 60%.
- Si el resultado es superior a cinco años, se aplicará el porcentaje del 50%.

b) **Rendimientos obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo**

Cuando los rendimientos de capital inmobiliario se califiquen como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, se integrará el **50%** de los mismos.

Se consideran rendimientos de capital inmobiliario obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo únicamente los siguientes, siempre que se imputen en un único periodo impositivo:

1. Los importes obtenidos por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio.
2. Indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble.

c) **Rendimientos derivados de la constitución de derechos de uso o disfrute sobre bienes inmuebles**

Los rendimientos derivados de la constitución de derechos reales de uso o disfrute sobre bienes inmuebles se computarán, en todo caso, en **la totalidad de su importe**.

LIMITE CONJUNTO PARA LAS RENTAS IRREGULARES

No podrá superar el importe de 300.000 euros anuales la cuantía de los siguientes rendimientos sobre los que se aplican los porcentajes de integración inferiores al 100%:

- Rendimientos obtenidos en un periodo de generación superior a dos o cinco años
- Rendimientos obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo

El exceso sobre el citado importe se integrará al 100%. A los efectos de computar el límite indicado, se tomarán en cuenta primero las cantidades a las que se les aplica el porcentaje de integración más reducido.

Ejemplo

Usted arrienda un local por 60.000,00 euros anuales y que tiene unos gastos deducibles de 12.000,00 euros. Además, el 4 de enero de percibe del arrendatario 54.000,00 euros como indemnización por determinados desperfectos producidos.

Arrendamiento

Rendimiento íntegro	60.000,00 €
Gastos deducibles	– 12.000,00 €
Rendimiento neto (60.000,00 € – 12.000,00 €)	**48.000,00 €**

Indemnización

Indemnización	54.000,00 €
Rendimiento íntegro (50% 54.000,00 €)	27.000,00 €
Gastos deducibles	0 €
Rendimiento neto	**27.000,00 €**

El rendimiento neto del capital inmobiliario será la suma de los rendimientos netos del arrendamiento y de la indemnización.

Rendimiento neto del arrendamiento	48.000,00 €
Rendimiento neto de la indemnización	27.000,00 €
Rendimiento neto capital inmobiliario (48.000,00 € + 27.000,00 €)	**75.000,00 €**

3.3 ¿Qué gastos pueden deducirse?

Los gastos que se señalan a continuación se pueden deducir a la hora de determinar el rendimiento neto de los bienes y derechos patrimoniales citados en el apartado 3.2. anterior. Utilizaremos la clasificación efectuada en dicho apartado.

3.3.1 Gastos deducibles en el caso de rendimientos del capital inmobiliario procedentes de vivienda habitual

De los ingresos íntegros procedentes de viviendas se pueden deducir los siguientes gastos:

- Una **bonificación del 20%** sobre los rendimientos íntegros obtenidos por cada inmueble.
- El importe de los **intereses de los capitales ajenos** invertidos en la adquisición, rehabilitación o mejora de los bienes, derechos o facultades de uso o disfrute de los que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación.

La suma de la bonificación y del gasto deducible no podrá dar lugar, para cada inmueble, a rendimiento neto negativo.

Se entenderán incluidos en este apartado, exclusivamente, los rendimientos derivados de los considerados como arrendamiento de vivienda en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Tendrán la consideración de rendimientos del capital inmobiliario procedentes de viviendas, los rendimientos obtenidos por los titulares de las viviendas o de los derechos reales de usufructo que recaigan sobre los mismas, que se acojan a lo dispuesto en los Decretos del Gobierno Vasco por el que se promueve e impulsa la puesta en el mercado del arrendamiento de viviendas vacías, o que las cedan o alquilen a sociedades que se beneficien del régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas regulado en la normativa del Impuesto sobre Sociedades.

Este tipo de rendimientos del capital inmobiliario se integrarán en la Base Imponible del Ahorro.

3.3.2 Gastos deducibles en el caso de rendimientos del capital inmobiliario procedentes de alojamientos turísticos y en los arrendamientos de temporada

De los ingresos íntegros procedentes de alojamientos turísticos y de los arrendamientos de temporada se pueden deducir los siguientes gastos:

- Una **bonificación del 20%** sobre los rendimientos íntegros obtenidos por cada inmueble.
- El importe de los **intereses de los capitales ajenos** invertidos en la adquisición, rehabilitación o mejora de los bienes, derechos o facultades de uso o disfrute de los que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación.

La suma de la bonificación y del gasto deducible no podrá dar lugar, para cada inmueble, a rendimiento neto negativo.

Este tipo de rendimientos del capital inmobiliario se integrarán en la Base Imponible General.

3.3.3 Gastos deducibles en el caso de rendimientos del capital inmobiliario no procedentes de viviendas

De los ingresos no incluidos en los apartados anteriores, es decir, no procedentes de viviendas ni de alojamientos turísticos, el rendimiento íntegro se minorará en el importe de los gastos deducibles que se detallan a continuación:

- Los **gastos necesarios** para obtener estos rendimientos.
- El importe del **deterioro sufrido por el uso o por el transcurso del tiempo** en los bienes o derechos de los que procedan los rendimientos.

ATENCIÓN: Tratándose de arrendamientos de inmuebles sujetos y no exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido, los gastos se computarán excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

En particular, se incluirán los siguientes gastos:

a) Los **intereses** de los capitales ajenos invertidos para adquirir, rehabilitar o mejorar los bienes, derechos o facultades de uso o disfrute, y demás **gastos de financiación**.

b) Los **tributos y recargos no estatales**, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos y no tengan carácter sancionador o deriven del retraso en el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

c) Las **cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta o como consecuencia de servicios personales**, tales como los de administración, vigilancia, portería o similares.

d) Los gastos ocasionados por la **formalización del arrendamiento**, subarriendo, cesión o constitución de derechos, así como los de **defensa jurídica** de los bienes, derechos o rendimientos.

e) También se pueden deducir los **gastos de conservación y reparación**. Tienen esta consideración:

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

ATENCIÓN: En esta categoría no se incluyen las cantidades destinadas a ampliación o mejora.

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

g) Los **gastos de servicios o suministros**.

h) Los gastos de **amortización** del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, siempre que respondan a su depreciación efectiva. Se considera que las amortizaciones cumplen el requisito de efectividad en los siguientes casos:

- ***Bienes inmuebles***: Cuando, en cada año, la amortización no exceda del 3% del coste de adquisición satisfecho, sin incluir el valor del suelo. Si se desconoce el valor del suelo, éste se calculará prorrateando el coste de adquisición satisfecho entre los valores catastrales del suelo y de la construcción de cada año.
- ***Bienes muebles, susceptibles de ser utilizados por un periodo superior a un año y cedidos junto con el inmueble***: Cuando, en cada año, la amortización no exceda de aplicar a los costes de adquisición satisfechos los coeficientes mínimos que resulten de los periodos máximos de amortización según la tabla de amortización[37] incluida en la normativa del Impuesto sobre Sociedades.
- ***Derechos reales de uso y disfrute***: Podrá amortizarse el coste de adquisición satisfecho. De tal forma, si los derechos son de duración determinada, la amortización será el resultado de dividir el coste de adquisición del derecho o facultad por el número de años de duración del mismo. Sin embargo, si estos derechos son vitalicios, la amortización será el 3% del coste de adquisición.

ATENCIÓN: Las amortizaciones nunca podrán ser mayores que el valor de adquisición del bien o derecho de que se trate.

La suma de los gastos deducibles no podrá dar lugar, para cada inmueble, a rendimiento neto negativo.

Este tipo de rendimientos del capital inmobiliario se integrarán en la Base Imponible General.

37 Véase la tabla de amortización recogida en la normativa del Impuesto sobre Sociedades.

3.4 ¿Cómo se calcula el rendimiento neto?

El rendimiento neto del capital inmobiliario será la diferencia entre los rendimientos íntegros y el importe de los gastos deducibles.

Ejemplo

Supongamos que usted posee dos inmuebles:

1. El primer inmueble es una vivienda arrendada en Hondarribia, por el que se percibió 9.500,00 euros, cuyo valor catastral en el año 2022 es de 180.300,00 euros. El recibo de Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) asciende a 138,83 euros. Para comprar esta vivienda, un banco le concedió un préstamo, por el que ha pagado a lo largo del ejercicio 1.909,42 euros de intereses y 2.136,34 euros de amortización del principal.
2. El segundo es un local arrendado en Azpeitia, por el que percibieron 3.606,07 euros en concepto de arrendamiento y que le produjo los siguientes gastos:

Primas de seguro	180,30 €
Gastos de conservación	120,20 €
Gastos de portería	240,40 €
Gastos de administración	60,10 €

Para comprar este inmueble, un banco le concedió un préstamo, por el que ha pagado a lo largo del ejercicio 901,52 euros de intereses y 1.202,02 euros por amortización del principal.

También pagó 96,16 euros por la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. El valor catastral del inmueble es de 24.040,48 euros. El precio de adquisición fue de 21.035,42 euros, sin contar el coste del suelo.

Vamos a calcular los rendimientos netos de cada inmueble:

1. – Vivienda arrendada en Hondarribia

Gastos	
Bonificación (20% sobre 9.500,00 euros)	1.900,00 €
Intereses del préstamo	1.909,42 €
Total gastos	3.809,42 €

Rendimiento íntegro del capital inmobiliario (arrendamiento)	9.500,00 €
Gastos	–3.809,42 €
Rendimiento neto (9.500,00 € – 3.809,42 €)	**5.690,58 €**

2. – Local arrendado en Azpeitia

Gastos	
Seguro	180,30 €
Conservación	120,20 €
Portería	240,40 €
Administración	60,10 €
Intereses del préstamo	901,52 €
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	96,16 €
Amortización (3% precio de adquisición – coste del suelo)	631,07 €
Total gastos	2.229,75 €

Rendimiento íntegro del capital inmobiliario (arrendamiento)	3.606,07 €
Gastos	–2.229,75 €
Rendimiento neto (3.606,07 € – 2.229,75 €)	**1.376,32 €**

3.5 ¿A quién se atribuyen los rendimientos del capital inmobiliario?

Se considerará que los rendimientos del capital son obtenidos por aquellos contribuyentes que sean **titulares de los elementos patrimoniales, bienes o derechos** que produzcan dichos rendimientos. Por ello, esos mismos titulares deberán incluir estos rendimientos en la declaración. Asimismo, serán los **titulares de los derechos reales de disfrute** quienes deberán incluir los rendimientos íntegros derivados de esos derechos.

- **Si la titularidad no está debidamente acreditada…**

Cuando la titularidad de los bienes o derechos no esté debidamente acreditada, 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.

- **Si la titularidad corresponde a varias personas…**

Cuando la titularidad de un bien inmueble o derecho corresponde a varias personas, se considerará que los rendimientos han sido 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 su porcentaje de participación al rendimiento total producido por el inmueble o derecho.

- **En el matrimonio y parejas de hecho…**

En caso de matrimonio o parejas de hecho constituidas conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de las parejas de hecho, los rendimientos procedentes de los bienes y derechos que sean comunes a ambos cónyuges de acuerdo con las disposiciones reguladoras del régimen económico del matrimonio o a ambos miembros de la pareja de hecho según el régimen patrimonial de la pareja de hecho, corresponderán a cada uno de ellos a partes iguales, salvo que se justifique otra cuota distinta de participación. Por el contrario, los rendimientos procedentes de bienes o derechos que, de acuerdo con las mismas normas, sea de titularidad privativa de uno cualquiera de los cónyuges o miembro de la pareja de hecho, corresponderán íntegramente a éste.

3.6 ¿Cuándo se imputan los rendimientos del capital inmobiliario?

Los **rendimientos del capital inmobiliario** se imputarán al periodo impositivo en que se produzca el correspondiente cobro.

Las **rentas estimadas** se imputarán al periodo impositivo en que se entiendan producidas.

¿Qué hay que hacer si se cambia de residencia al extranjero?

En el supuesto de que el contribuyente pierda su condición por cambiar su residencia al extranjero, todas las rentas pendientes de imputación deberán integrarse en la base imponible correspondiente al último periodo impositivo que deba declararse por este impuesto en el lugar donde vivía antes de cambiar de residencia, en las condiciones que se fijen reglamentariamente. Si fuera necesario, se realizará una declaración liquidación complementaria, sin sanción, sin intereses de demora y sin recargo ninguno.

Cuando el traslado de residencia se produzca a otro Estado miembro de la Unión Europea, o a otro Estado del espacio Económico Europeo que haya celebrado un acuerdo con España o con la Unión Europea sobre asistencia mutua en materia de cobro de créditos tributarios que sea equivalente a la asistencia mutua prevista en la Directiva 2010/24/UE del Consejo, de 16 de marzo de 2010, sobre la asistencia mutua en materia de cobro de los créditos correspondientes a determinados impuestos, derechos y otras medidas, el o la 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 este Impuesto. 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.

¿Y en caso de fallecimiento?

Si el contribuyente fallece, todas las rentas pendientes de imputación deberán integrarse en la base imponible del último periodo impositivo que deba declararse.

3.7 ¿Cómo se valoran los rendimientos estimados?

Cuando los bienes inmuebles se encuentren arrendados, subarrendados o se hayan cedido derechos o facultades de uso y disfrute de los mismos y no se computen rendimientos en la autoliquidación, se estimará un rendimiento de capital inmobiliario del 5% del valor de dicho inmueble conforme al Impuesto sobre el Patrimonio, salvo que la cesión sean para el cónyuge, pareja de hecho o un pariente, incluidos los afines hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente.

En el caso de vinculación (no relacionado con parentesco) se valorará el rendimiento de capital inmobiliario por su valor normal de mercado.

3.8 ¿Cómo se determinan los rendimientos de los contratos de arrendamientos anteriores al 9–5–1985?

A la hora de determinar los rendimientos de capital inmobiliario derivados de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 que no disfruten del derecho a la revisión de la renta del contrato por aplicación de la regla 7ª del apartado 11 de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, hay que tener en cuenta que:

- En el supuesto de rendimientos de capital inmobiliario procedentes de viviendas, la bonificación a aplicar será del 50% de los rendimientos íntegros obtenidos por cada inmueble.
- En los rendimientos del capital inmobiliario no procedentes del arrendamiento de viviendas, se aplicará una bonificación del 40% de los rendimientos íntegros obtenidos por cada inmueble.