



Universidad de Jaén

Facultad de Ciencias Sociales
y Jurídicas

Trabajo Fin de Grado

LA TRIBUTACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL IRPF

Alumno: Juan Monzón Ferreres

Abril, 2021

ÍNDICE

Introducción	2
1. BENEFICIOS FISCALES	3
1.1 DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL	3
1.2 DEDUCCIÓN POR ALQUILER DE LA VIVIENDA HABITUAL	10
1.3 EXENCIÓN POR REINVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL	12
2. SEGUNDA VIVIENDA: IMPUTACIÓN DE RENTAS INMOBILIARIAS	20
2.1 CONCEPTO	21
2.2 REQUISITOS ESTABLECIDOS	21
2.3 INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS RENTAS IMPUTADAS	23
2.4 DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA DE LA RENTA IMPUTADA	24
2.5 CASOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO	25
2.6 SUPUESTO PRÁCTICO	25
3. VIVIENDA ALQUILADA	27
3.1 RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO	27
3.2 RENDIMIENTO NETO	30
3.3 SUPUESTO PRÁCTICO	37
3.4 EL ARRENDAMIENTO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS	39
4. CONCLUSIÓN PERSONAL.....	43
BIBLIOGRAFÍA	45

LA TRIBUTACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL IRPF

INTRODUCCIÓN.

Mediante la realización de este trabajo se pretende conocer más acerca de en qué situaciones y bajo qué circunstancias se va a ver afectada una vivienda en la tributación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En primer lugar se habla de los beneficios fiscales a los que se tendrá derecho y que están relacionados con la vivienda. Además se abordan conceptos clave que servirán para el resto del desarrollo del trabajo como qué se considera una vivienda habitual o qué puede ser una rehabilitación. También se establecen requisitos y algunos supuestos prácticos para la mejor comprensión y visualización de lo estudiado.

Posteriormente se tratará, en la segunda parte de este trabajo de fin de grado, lo conocido como imputación de rentas inmobiliarias, que serán consecuencia de ser propietario o titular de derechos sobre ciertos bienes. Se explica también qué excepciones y requisitos hay así como qué serán bienes afectos a actividades económicas, pues escapan de este régimen, y qué serán rendimientos de capital. Por último se aborda un supuesto donde se ve cómo se determinan estos importes y mediante qué procesos, lo que nos ayudará a fijar lo expuesto de forma teórica en un sentido más práctico.

En tercer lugar se aborda el tema de la vivienda alquilada, pasando por las distintas situaciones que podemos encontrar y explicando cómo van a variar los rendimientos y la consideración de estos, así como situaciones que nos darán lugar a tener derecho a deducir gastos. Todo ello contando con la aparición de algunos ejemplos de contenido práctico y para finalizar la situación más moderna que vivimos respecto de los alquileres que se van a denominar arrendamientos turísticos y que, como digo, están a la orden del día y según cómo se lleve a cabo la actividad podrán considerarse de forma diferente.

Para concluir, en el punto cuarto intento expresar mi conclusión personal sobre lo que he aprendido y experimentado realizando este trabajo y las ideas que me ha llevado a interiorizar.

1. BENEFICIOS FISCALES.

1.1. DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL.

Hablaré, en primer lugar, de la tributación a la hora de adquirir una vivienda y para ello nos adentraremos en la deducción por inversión en vivienda habitual, deducción existente únicamente para las adquisiciones realizadas hasta el año 2012, concretamente el 31 de diciembre del mismo año.

Debemos de situarnos en el contexto y veremos que España se encuentra inmersa en una crisis económica profunda dando lugar a diferentes reformas que afectan directamente al plano fiscal. Consecuencia de ello y por medio del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, se deroga una deducción con una serie de porcentajes incrementados que viene dada por la adquisición de vivienda habitual antes del 20 de enero de 2006 por cualquier contribuyente que lo hubiera hecho con financiación ajena.

Posteriormente, y como comentaba al principio, la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, suprime la deducción por la inversión en vivienda habitual y lo hace con efecto a partir del 1 de enero del 2013 pero con la especialidad de que, para aquellos contribuyentes que ya vinieran deduciéndose por este concepto con anterioridad a la fecha, se introduce o aplica un régimen transitorio que se regulará en la disposición transitoria decimoctava¹ de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante LIRPF). Mediante este se permite a los contribuyentes seguir aprovechándose de dicha deducción en los mismos términos y condiciones de los que venían gozando siempre que se cumplan una serie de requisitos, a saber:

- a) Que la vivienda habitual se haya adquirido con anterioridad al 1 de enero de 2013 o que las cantidades que resarzan la misma se hayan aportado antes de la mencionada fecha.
- b) Que, para los casos de rehabilitación o para los de ampliación de la vivienda habitual, las obras hayan concluido antes del 1 de enero de 2017 y las cantidades que procedieran se aportasen antes del 1 de enero de 2013.

¹ Cordero Ferrera, J. M., Díaz Caro, C., y Pinto Borrega, D. (2014). “Análisis de los efectos de los últimos cambios normativos en la deducción por inversión en vivienda habitual en el IRPF”. En el *XXI Encuentro Economía Pública*. Universitat de Girona, p. 40.

- c) Que, para los casos en los que la deducción provenga por la realización de obras e instalaciones para la adecuación de la vivienda habitual en los casos de personas con discapacidad, se hayan satisfecho los importes con anterioridad al 1 de enero de 2013 y dichas obras hayan terminado antes del 1 de enero de 2017.

Dicho esto, debo recordar que para poder acceder a dicho régimen transitorio, y por ello a la deducción, los obligados deberán haberla practicado en ejercicios anteriores con la salvedad de que no hubieran podido llevarla a cabo debido a que aún no se superase el total invertido en viviendas anteriores objeto de deducción y las ganancias patrimoniales exentas por reinversión.

Aparte, es conveniente aclarar que para aquellas personas que en su día depositaron cantidades dinerarias en cuentas vivienda con el objetivo de llevar a cabo su primera adquisición de vivienda habitual o primera rehabilitación o reforma, no podrán ser beneficiarios del privilegio que otorga la disposición transitoria.

1.1.1. CONSIDERACIÓN DE VIVIENDA HABITUAL.

Según la normativa vigente para el 31 de diciembre de 2012, que es la que deberemos de observar, y más concretamente los artículos 68.1 3º y 4º f) LIRPF, y los artículos 54 y 55.2 del Reglamento del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas (RIRPF en adelante), para comprender qué debemos entender por vivienda habitual² para poder aplicar la deducción:

- a) En primer lugar se establece un requisito de tiempo³ pues debe ser, durante un periodo continuo de al menos tres años, la residencia del contribuyente.
- A esto debemos añadir que se le va a otorgar a la vivienda igualmente esta habitualidad cuando, aunque no haya transcurrido el tiempo mencionado, se acontezcan una serie de circunstancias que precipiten de forma directa el cambio de domicilio justificadamente, por ejemplo la disolución del matrimonio, la inadaptación del hogar o imposibilidad de reforma de este para la discapacidad del contribuyente o su cónyuge o pariente conviviente, o el cambio de domicilio por exigencias laborales, entre otras.

² Pulgar Ezquerro, J. y Vargas Vasserot, C. (Ed.) (2010). *Tendencias actuales en torno al mercado del crédito*; VIII Congreso de la Asociación Sainz de Andino. Madrid, España: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales, pp. 441-446.

³ Gil Maciá, L. (2015). “Deducción por inversión en la vivienda habitual: jurisprudencia sobre las pruebas que acreditan la ocupación efectiva y permanente”. *Civitas. Revista española de derecho financiero*, (Nº 166), pp. 75-81.

- Es de suma importancia añadir a esto que este plazo se utiliza con el objetivo de obtener la “calificación” de la vivienda como habitual, pero esto no quiere decir que debamos esperar que transcurra dicho plazo para poder empezar a hacer efectiva la deducción aunque sí es cierto que una vez iniciada se deberán reintegrar los importes obtenidos como deducciones practicadas efectivamente si se acabara incumpliendo el plazo de residencia establecido de tres años, a menos que se dieran las causas justificadas de las que se ha hablado con anterioridad.
- b) En segundo lugar se establece un requisito ligado a la habitación y es que esta no se debe dar en un plazo superior a los doce meses transcurridos desde la adquisición de la vivienda por parte del contribuyente o desde la fecha en que concluyen las obras.
- Aparte de las excepciones mencionadas más arriba para el apartado a), se añade otra por la que el hecho de no cumplir con habitar la vivienda en ese periodo de un año no va a dar lugar a que se pierda la concepción de vivienda habitual; esto va a ser cuando por razón del empleo o del cargo del contribuyente a este ya le conste una vivienda habitual de modo que el punto de inicio para los doce meses a contar se tomará en el momento en que cese la actividad o cargo que le hacía encontrarse en tal situación.

Por lo tanto obtendremos que si se producen circunstancias como las del apartado a) o b), que den lugar al cambio de vivienda o que imposibiliten la utilización de manera continuada, tal y como se requiere, la deducción será llevada a cabo hasta el momento que se produzcan estas sin que esto conlleve inevitablemente la pérdida de la calificación de vivienda habitual, mientras que si hablamos de la excepción mediante la que el contribuyente goza de vivienda habitual debido al cargo que ocupa, este podrá seguir, y mientras se mantenga esta circunstancia debidamente justificada, practicando las deducciones que sean pertinentes por este concepto.

- c) En tercer lugar debemos mencionar que existen algunos conceptos que se equiparan o adhieren al concepto de vivienda habitual a efectos de la deducción practicable. Estos anexos lo serán siempre que se adquieran de forma conjunta a la vivienda habitual como es el caso de jardines o piscinas.

Se entienden también como estos anexos las plazas de garaje siempre que se hallen en el mismo inmueble, se obtengan en el mismo momento, mediante la misma transmisión (sin importar que lo hagan en documentos diferentes) y que no se hallen cedidas a terceros.

1.1.2 ¿QUÉ MODOS DE INVERSIÓN DAN LUGAR A LA DEDUCCIÓN APLICABLE?

Como sabemos, según la disposición transitoria decimoctava de la LIRPF se mantendrán tres modos de deducción aplicables por inversión en vivienda habitual que a redacción de diciembre de 2012 se encontraba regulado por el art. 68 de la misma ley.

Ya se han mencionado anteriormente la adquisición o rehabilitación de vivienda, construcción o ampliación y obras o instalaciones para la adaptación de la vivienda debido a alguna discapacidad. Para entender de qué estamos hablando al referirnos a cada una de ellas vamos a estudiar su concepto⁴:

- Adquisición de vivienda: aquella que dará lugar al pleno dominio de la misma, ya sea en su totalidad o compartido y con total independencia del negocio jurídico del que provenga (permuta, legado, compraventa...) siempre y cuando no estemos hablando de derechos reales de disfrute o goce sobre la vivienda.
- Rehabilitación de la vivienda habitual; para que tenga tal consideración deberán cumplirse dos requisitos, tal y como indica el art. 55.5 RIRPF a diciembre de 2012:
 - 1º Que hayan adquirido las obras la consideración de actuación como medida de protección en materia de rehabilitación de viviendas según el Real Decreto 801/2005.
 - 2º Que la razón esencial por la que se realizan las obras vayan encaminadas a la fortificación o aseguramiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas de modo que la envergadura de la rehabilitación conlleve un costo de al menos el veinticinco por ciento del valor de adquisición si esta se realizó en el periodo de los dos años anteriores al comienzo de las obras y en caso contrario se atenderá al valor de mercado siempre descontando el valor del suelo.
- Construcción de la vivienda: el contribuyente deberá satisfacer los gastos derivados de las obras de construcción o ser entregados a cuenta al promotor de la misma para que se pueda entender como construcción y estableciendo un requisito de tiempo para su finalización; este no puede ser mayor a cuatro años comenzando a contar desde el momento que se realiza el primer pago hasta el momento en el que se adquiere jurídicamente la vivienda.

⁴ Badás Cerezo, J y Marco Sanjuán, J.A. (2015) *Renta y Patrimonio 2015*, Cizur Menor: Editorial Aranzadi, S.A.U, pp. 25-31.

Obviamente el derecho protege al contribuyente permitiendo ampliar dicho plazo por causas ajenas a este y por circunstancias excepcionales así como por situaciones de concurso del promotor que darán lugar a una ampliación automática de 4 años.

- Ampliación de la vivienda: se entenderá como tal el aumento del tamaño de la misma, el aumento del espacio habitable, pero este se deberá de realizar de forma permanente, es decir; de forma que pueda resultar efectivo para todas las épocas del año. Podremos considerar como tal la realización de cerramientos o incluso la anexión de propiedades contiguas siempre y cuando se dé lugar al aumento de la superficie habitable.
- Obras e instalaciones de adecuación de la vivienda por razones de discapacidad⁵: serán aquellas obras que modifiquen el interior de una vivienda pero también podrán serlo aquellas que modifiquen elementos comunes del edificio y que sirvan de paso a la vía pública, como bien podría ser la instalación de ascensores o rampas. No obstante y teniendo en cuenta la era en la que nos encontramos vemos que también se hará referencia a instalaciones que sirvan para superar todo tipo de barreras que pudieran suponer una dificultad o que ayuden a aumentar la seguridad del discapacitado en este caso, con la implantación de dispositivos electrónicos.

Para este caso en concreto las obras deberán contar con la característica de la necesidad con el objetivo de dar lugar a una mayor facilidad de desarrollo de la vida cotidiana de una persona con discapacidad que deberá contar con certificado o resolución del organismo competente para la valoración de estas situaciones según cada Comunidad Autónoma.

Además me parece destacable que tendrán derecho a esta deducción, aparte de lo evidente, aquellos contribuyentes copropietarios del inmueble donde se realizan las obras necesarias para el mejor desarrollo o desenvolvimiento del discapacitado.

1.1.3 BASES CON DERECHO A DEDUCCIÓN.

Comenzaremos atendiendo a la regla general y esta dice que encontraremos un límite en la cantidad de 9.040€ tal como nos indica el art. 68.1 1º LIRPF, en su redacción a diciembre de 2012, para aquellas inversiones realizadas en lo que adquisición, rehabilitación, construcción y ampliación de vivienda.

⁵ Álamo Cerrillo, R. (2020) “El tratamiento fiscal de la discapacidad en el IRPF”. *Revista Quincena Fiscal* (Nº 7), pp. 17-18.

Para aquellos casos en los que el acto se realice por medio de una financiación externa la amortización de las cantidades obtenidas dará lugar a que las cantidades objeto de financiación se vayan entendiendo como invertidas efectivamente. Es importante señalar que los gastos que origine dicha financiación, intereses y amortización del capital formarán parte de la base de la deducción, así como formarán parte los gastos y tributos que haya asumido el adquirente a causa de la adquisición como podrían ser el IVA, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, registros públicos, etc.

Sin embargo, para el caso de las inversiones que se realicen en cuanto a instalaciones y adecuación de la vivienda por causa de discapacidad el límite establecido se encuentra en 12.080€ anuales según el mismo artículo en su apartado 4º letra d). Además debemos tener en cuenta que ambos límites se aplicarán en igual cuantía para los casos de tributación conjunta. ¿Qué sucederá si concurren ambos derechos porque se realicen a la vez obras por un concepto y por otro? Pues bien; resulta que el límite establecido para estos últimos casos de 12.080€ es independiente del establecido para el resto de los conceptos deducibles por inversión en vivienda habitual de modo que cada cuantía daría derecho a su deducción hasta el máximo establecido para cada caso.

1.1.3.1 APLICACIÓN DE LAS DEDUCCIONES.

Atendiendo a la normativa de los artículos 67 y 77 LIRPF, y una vez determinadas las cuotas íntegras, la siguiente fase a liquidar en el IRPF nos lleva a determinar las cuotas líquidas tanto estatal como autonómica. Para este punto y para los contribuyentes que puedan beneficiarse de la deducción obtenemos que la cuantía se dividirá en dos diferentes tramos; un tramo estatal para el que habremos de atender a lo dispuesto en el art. 68.1 LIRPF, y un tramo autonómico tal y como se especifica en el art. 78 de la misma ley, pero como ya sabemos, ambos en su redacción antes del 31 de diciembre de 2012. Estos se aplicarán en su totalidad para minorar su cuota íntegra respectivamente.

Para conocer el importe deberemos acudir a lo dispuesto por cada Comunidad Autónoma tal y como dispone el artículo 46 de la ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, y si no fuera así habría que atender a los porcentajes establecidos en el apartado segundo del artículo 78 de la LIRPF/ 2012.

Sabiendo esto:

INVERSIÓN	TRAMO ESTATAL	TRAMO AUTONÓMICO(*)
La realizada en el ejercicio con el límite de 9.040€	7,5%	7,5%
La realizada en el ejercicio con el límite de 12.080€	10%	10%

(*) Debe aclararse que se tiene también en cuenta a las Ciudades con Estatuto de Autonomía de Ceuta y Melilla y que para la Comunidad Autónoma de Cataluña se podrá aplicar un 9% si se cumplen ciertas características para el primer caso y un 15% en el caso de las obras e instalaciones para las adaptaciones por situaciones de discapacidad.

1.1.3.2 COMPROBACIÓN DE LA SITUACIÓN PATRIMONIAL INICIAL Y FINAL.

No obstante, aunque ya conozcamos los límites para la práctica de tales deducciones, el artículo 70 LIRPF/2012 condiciona el privilegio de la deducción a que el importe que se obtenga al comprobar el patrimonio final del contribuyente, en el periodo impositivo que se trate, tenga que exceder del valor que tuviera este en una comprobación a inicio del mismo periodo al menos para la cantidad invertida y sin tener en cuenta los gastos que se derivasen por intereses o financiaciones externas.

Se supone que el sentido de tal medida es asegurar de algún modo que las inversiones realizadas se hayan dado con renta generada en el período ya que, como estas van a dar lugar a una deducción, se consiga no efectuar deducciones que afecten a cantidades generadas en rentas de períodos anteriores.

Para una efectiva comprobación del patrimonio no se podrán tener en cuenta los cambios que haya experimentado el valor del mismo siempre y cuando este bien, o conjunto de ellos, sigan formando parte de la esfera patrimonial del contribuyente. Es por ello que se atenderá al valor de adquisición de la totalidad de bienes y derechos que lo integren.

Por otra parte deberemos tener en cuenta que tanto para los casos de instalaciones u obras para la adecuación de la vivienda por razones de discapacidad, como para los casos de rehabilitación o ampliación de la vivienda habrá que tener en cuenta, para poder valorar el patrimonio final, las cantidades que se han aportado para soportar dichas acciones valorándose de forma independiente de la vivienda.

Dicho esto, si se da el caso en el que, realizadas las pertinentes comparaciones obtenemos que, el aumento de valor que se ha producido en el patrimonio respecto del principio del periodo impositivo es inferior al valor de lo invertido, sea cual sea el concepto en que se haya textualizado, la cantidad sobre la que se podrá practicar deducción será la misma resultante de este incremento de valor patrimonial. Deberemos tener presente que se hará sin computar los gastos de financiación e intereses que se hayan adherido a las operaciones, por ejemplo; nos encontramos en un supuesto en el que un sujeto “A” ha realizado una inversión sobre su vivienda habitual por un total de 8.956€ y en su patrimonio inicial este contaba con un total de 78.120€ mientras que en el total de su patrimonio final se ve que cuenta con un total de 84.000€, sabemos que:

- Se ha producido un aumento del patrimonio de 5.880€
- Se ha realizado una inversión de 8.956€

Conclusión: la base máxima de la inversión que puede resultar efectiva para practicar la deducción es de 5.880€ pues ha sido el resultado de su incremento patrimonial.

1.2 DEDUCCIÓN POR ALQUILER DE LA VIVIENDA HABITUAL.

Entra en vigor la Ley 26/2014 de 27 de noviembre por la que se modifica, entre otras, la LIRPF, dando como consecuencia directa la supresión de la deducción⁶ por alquiler de la vivienda habitual con efecto directo desde el 1 de enero del siguiente año, aunque, como se va a explicar, de forma transitoria⁷ se mantendrá para algunos inquilinos. Acudiremos para resolver esta situación a la redacción de la disposición transitoria decimoquinta LIRPF.

En primer lugar el contribuyente deberá poder haber accedido a la deducción por dicho concepto en el periodo impositivo a la entrada en vigor de dicha ley como principal requisito aunque deberá, también, cumplir con el requisito de las rentas máximas y mantener el contrato de arrendamiento que le afectaba.

Como he mencionado, con la introducción del régimen transitorio se va a permitir disfrutar de la deducción en los mismos términos y con las mismas condiciones que existían antes del 1 de enero de 2015, es decir, habremos de acudir a los artículos 67.1, 68.7 y 77.1 LIRPF en su redacción a 31 de diciembre de 2014.

⁶ Picazo González, P. (2018). “El arrendamiento de vivienda. Deducciones en el IRPF”. *Revista Inmueble* (Nº 181), pp. 16-23.

⁷ Patón García, G. (2014). “Nuevo régimen tributario de la vivienda habitual: cambio de tendencia en la política fiscal de la vivienda en el IRPF”. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, (Nº 12), pp. 22-23.

1.2.1 ¿QUIÉN ACCEDE AL RÉGIMEN TRANSITORIO?

Para poder aplicarse tal deducción los contribuyentes deberán:

- a) Constar en un contrato de arrendamiento celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de dicha ley el 1 de enero de 2015, no bastando con existir este sino que deberán haberse practicado pagos en concepto de alquiler de esta vivienda habitual.

Se entiende que el arrendatario podrá acceder a la deducción durante las sucesivas prórrogas del contrato en cuestión de modo que la finalización de este o la actualización del mismo en el que se modifiquen aspectos esenciales darán lugar al fin del acceso a la deducción.

¿Qué sucede si se modifica el arrendador por cualquier causa? Aquí se establecerá una excepción pues si este encuentra su intención en continuar con el contrato con el arrendatario, se podrá seguir aplicando el régimen transitorio.

- b) Otro requisito es que el arrendatario debe haber tenido derecho con anterioridad al 1 de enero de 2015 a la deducción por alquiler de vivienda habitual en lo que se refiere a las cantidades satisfechas por este concepto en un periodo impositivo devengado con anterioridad, aplicándose el régimen transitorio aunque el contrato se hubiera celebrado, por ejemplo, en 2014 y no se haya aplicado la deducción hasta ahora pues el precepto es claro y se refiere a que el contribuyente haya tenido derecho a esta ventaja, no que la haya usado efectivamente.

1.2.2 CÓMO APLICAR LA DEDUCCIÓN: CUANTÍA Y REQUISITOS.

Atendiendo a la normativa ya citada y sin perjuicio de lo que establezca cada Comunidad Autónoma para el ejercicio actual, los contribuyentes podrán acceder a un 10,05% de deducción en lo que respecta a las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por el alquiler de su vivienda habitual, siempre y cuando su base imponible los 24.107,20€ al año, teniendo en cuenta que la base imponible será la suma de las bases imponibles general y del ahorro.

La base máxima de la deducción general será de 9.040€ anuales en el caso de que la base imponible del contribuyente no supere los 17.707,20€ anuales pero si esta los supera, y sin llegar al límite antes indicado de 24.107,20€, habrá que restar a la base máxima de deducción general el resultado de la multiplicación del coeficiente 1,4125 y lo que resulte de restarle a la base imponible el tope de 17.707,20€, por ejemplo:

“Un sujeto “A” que tributa de forma individual cuenta con una base imponible general de 22.345€ y una base imponible del ahorro de 742€. Este sujeto “A” ha satisfecho a su arrendador en concepto de alquiler de vivienda habitual la cantidad de 7.125€, como viene haciendo en su contrato de arrendamiento desde el año 2013.”

Como su base imponible es superior a 17.707,20€, su base máxima de deducción será el resultado de $9.040 - [1,4125 \cdot (23.087 - 17.707,20)] = 1441,0325€$

A este habrá que aplicarle el 10,05% lo que nos da un total de 144,824€

1.3 EXENCIÓN POR REINVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL.

Para abordar este siguiente epígrafe deberemos aproximarnos a la LIRPF en su artículo 38 y al RIRPF artículos 41 y 41.bis y aparte a la disposición adicional vigesimotercera de la LIRPF.

Como podremos observar, y para el apartado de ganancias y pérdidas patrimoniales en cuanto a las ganancias obtenidas a consecuencia de la venta o transmisión de una vivienda habitual, veremos que estas pueden resultar exentas de tributación siempre y cuando el total que se ha obtenido fruto de esta transmisión se reinvierta en la obtención de una nueva vivienda habitual o en la rehabilitación de otra que vaya a gozar, una vez finalizadas las pertinentes reparaciones u obras, del carácter de vivienda habitual.

Tal y como ya hemos visto en lo referente a la deducción por reinversión en vivienda habitual, aquí tampoco se va a aplicar la exención de manera instantánea ya que el contribuyente y adquirente necesitará manifestar su voluntad de que se le aplique. Además de esto deberemos contar con que la vivienda que se enajena y la que se adquiere o rehabilita deberán tener la consideración de vivienda habitual y cumplir con otros requisitos de tiempo y forma que se van a tratar seguidamente.

1.3.1 CONCEPTO DE VIVIENDA HABITUAL.

Como en la deducción tratada en el primer apartado de este trabajo, se requiere que la vivienda sea considerada como vivienda habitual⁸ y para alcanzar tal consideración se deberán cumplir una serie de requisitos. Como apuntaba anteriormente deberemos acudir al

⁸ Vidal Martí, B. V. (2019). “Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: Exención por reinversión en vivienda habitual. Inicio del cómputo del plazo de 3 años de residencia continuada para que la vivienda pueda ser calificada de habitual”. *Carta tributaria. Revista de opinión*, (Nº 47), p. 13.

art. 41.bis RIRPF, y a la disposición adicional vigesimotercera de la LIRPF y obtendremos que:

- a) Para poder considerar una vivienda como habitual a efectos fiscales, se establece un requisito de tiempo, el inquilino contribuyente deberá haber residido sin interrupción al menos durante tres años en la misma.

Como excepción se manifiesta que aunque no se haya alcanzado este plazo, se va a dar por habitual en casos como que el contribuyente fallezca o se dan causas que provoquen de forma directa el cambio de domicilio porque así lo exija la situación como puede ser el cambio de puesto de trabajo o el inicio de la vida en matrimonio, pero justificado debidamente.

- b) Se establece también un requisito de habitación pues para que podamos considerar la vivienda la residencia habitual de nuestro contribuyente este deberá, como mucho y antes de transcurrir los doce meses desde su adquisición o rehabilitación, de habitarla de forma efectiva y sin interrupciones.

1.3.2 REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL.

Para conocer lo que se considera rehabilitación acudimos en su momento al artículo 55.5 RIRPF en su redacción de 2012 por lo que nos retrotraemos al apartado 1.1.2 y una vez tenido esto en cuenta veremos que en el art. 41.1 RIRPF se considera que se equipara⁹ o iguala la rehabilitación de una vivienda habitual a la adquisición de una nueva que nada tuviera que ver a lo que añade que esta rehabilitación deberá cumplir con algunos requisitos:

- a) En primer lugar se deberá tratar de obras subvencionadas tal y como cubre el Real Decreto 233/2013 de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- b) El valor de las obras deberá exceder del veinticinco por ciento del valor de adquisición si se hubiera realizado esta en los dos años anteriores a las obras o, si fuera un caso diferente, habrá de tomarse el valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento que se dieron comienzo las obras, y todo ello sin tener en cuenta el valor del suelo que será descontado.

⁹ González-Cuéllar Serrano, M. L. (2016). “La fiscalidad de la rehabilitación urbana en España”. *Revista de Derecho Fiscal*, (Nº 8), pp. 68-72.

- c) Y por último que estas obras deberán tener como objetivo principal la reconstrucción de la vivienda porque entren en juego la estructura, fachada o cubiertas o varias de ellas a la vez.

Aparte me parece importante destacar que no se habla de ampliación de la vivienda que actúa como residencia habitual ni tampoco de la construcción¹⁰ aunque sabemos que, tal y como se indica en la Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central, 6371/2015/00/00 de 8 de Septiembre de 2016 o en la Sentencia del Tribunal Supremo nº 1098, de 23 de julio de 2020, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo Sección Segunda, el obligado podrá acceder a la exención si este emplea el total obtenido por la venta de su vivienda habitual en una nueva vivienda habitual en construcción ya se declare este como promotor o no, pero siempre que no hayan transcurrido dos años ya sea desde o hasta la venta su vivienda habitual teniendo como fecha de adquisición a lo que se esté en el Código Civil para el título o contrato de adquisición o tradición de la nueva vivienda.

1.3.3 REQUISITOS Y CONDICIONES.

1.3.3.1 PLAZOS.

Para que la reinversión del importe obtenido en la venta pueda ser objeto de exención por reinversión, tal y como indica el ya mencionado art. 41 RIRPF, esta deberá realizarse en un periodo que no supere los dos años sin importar que se haga en un solo acto o de manera sucesiva, ni tampoco si son en los dos años anteriores o posteriores a la enajenación de la que pasará a ser la antigua vivienda habitual.

Para aquellos casos en los que se pacte que la venta se realice en diferentes plazos, o por precio aplazado, se considerará que se encuentra dentro del plazo siempre que los diferentes importes que se van percibiendo se vayan destinando a la reinversión dentro del mismo período impositivo en que se van percibiendo.

1.3.3.2 REINVERSIÓN TOTAL O REINVERSIÓN PARCIAL.

Como ya sabemos podremos utilizar el total obtenido fruto de la enajenación de nuestra vivienda habitual para la reinversión del mismo y obtención del beneficio fiscal de la exención pero esto no quiere decir que siempre vaya a ser así pues podría suceder que el

¹⁰ Romero Plaza, C. (2020). “Aplicación de la exención en el IRPF por reinversión en la construcción de una nueva vivienda habitual: Sentencia del Tribunal Supremo nº 1098, de 23 de julio de 2020, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo Sección Segunda, en recurso de casación contencioso-administrativo número (núm. 4417/2017)”. *Revista Carta Tributaria*. (Nº 69), p. 9.

importe obtenido sea mayor que la cantidad que es necesario reinvertir de modo que, tal como se especifica en el art. 38 LIRPF, solamente podrá excluirse de tal gravamen la parte que sea directamente proporcional a la cantidad que se haya usado en la reinversión. Ejemplo:

“Un sujeto “A” decide vender un inmueble que tiene consideración de su residencia habitual y por ello obtiene un importe de 105.000€. El valor de adquisición en su día fue de 55.000€. Ahora decide comprar una nueva vivienda por el importe de 105.000€”

¿Qué sucede aquí? pues como vemos nuestro sujeto “A” ha experimentado una ganancia patrimonial de 50.000€ que se encontrarán al 100% exentos de gravamen pues ha invertido el total obtenido en una nueva vivienda. Pero esto sería diferente si en vez de adquirir la nueva vivienda por el importe de 105.000€ la hubiera adquirido por 99.000€; en este caso habrá que calcular qué porcentaje del importe obtenido ha sido efectivamente reinvertido para tal fin y por ello podremos aplicar una simple regla de tres en la que establecemos que si 105.000 es el 100% los 99.000 serán el 94,3% de modo que reinvertiendo la cantidad de 99.000€ podrá exonerarse del pago del gravamen correspondiente a 47.150€ de esos 50.000€, es decir el 94,3% de lo que obtuvo como ganancias patrimoniales pero no podría de los 2.850€ restantes.

1.3.3.3 SOLICITUD DE LA EXENCIÓN.

Como se ha comentado con anterioridad, el contribuyente deberá manifestar la voluntad de acceder a dicho beneficio fiscal y para tratar el modo en que debe hacerse deberemos, primero, situarnos en el contexto y diferenciar si:

- La reinversión se produce en los dos ejercicios siguientes al que recibe el contribuyente la ganancia patrimonial pues de este modo el obligado deberá reflejar, en la declaración del ejercicio en el que la obtiene, la intencionalidad de realizar tal reinversión en condiciones y plazos que se señalan reglamentariamente.
- La reinversión se produce en el mismo periodo o ejercicio en el que se recibe la ganancia o en los dos años anteriores pues en este caso el contribuyente no tiene obligación formal alguna mediante la que tenga que decantarse por la exención

1.3.3.4 INCUMPLIMIENTO DE ESTAS.

El hecho de no seguir con las condiciones o requisitos mencionados anteriormente dará lugar a que no se halle exenta de gravamen la parte de la ganancia patrimonial correspondiente a lo

obtenido por la venta de la vivienda habitual de modo que el contribuyente deberá imputarla al año de su obtención mediante la autoliquidación complementaria en lo que habrá que incluir los intereses de demora pertinentes.

Por último señalar que si el incumplimiento se refiere a los plazos se perderá de forma automática el derecho a la exención pero no sucederá lo mismo si se refiere a la cantidad que ha sido objeto de reinversión pues el contribuyente seguirá gozando la exención que corresponda al importe real de la cantidad reinvertida.

1.3.3.5 VALOR DE ADQUISICIÓN.

Es de vital importancia conocer el valor de adquisición¹¹ y para ello deberemos acudir a la LIRPF en sus artículos 35 y 36 para la determinación de los valores en casos de transmisión onerosa o lucrativa. Veremos que será el resultado de realizar una suma entre:

- a) El importe total por el que se hubiera llevado a cabo la adquisición si fuera a título oneroso y si fuera a título gratuito se tendrá en cuenta el valor que le constase a la Administración a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante ISD) que en ningún caso podrá superar el valor de mercado.
- b) El importe total invertido a efectos de mejorar los bienes por lo que no se tendrán en cuenta los gastos propios de reparaciones pertinentes ni conservación, aunque sí que reputará como mejora el precio que el propietario pague al inquilino para que deje antes de tiempo el inmueble.
- c) Todos los gastos inherentes a la adquisición a efectos de comisiones, registros, tributos, etc. Sin contar con los que el inquilino tenga la obligación de hacer frente y así hubiera sido o los que se hubiera pactado fuera así.

Aparte se determina que como importe de enajenación se va a tomar el de valor de mercado en los casos en los que el precio que se hubiera satisfecho fuera inferior a este ya que adquiere prevalencia.

También deberemos tener en cuenta que al resultado que obtuvieramos fruto de sumar los anteriores conceptos se deberá restar lo que resulte por las amortizaciones deducibles.

¹¹ Guzmán López, M. (2016). “Sobre el valor de adquisición de un inmueble al efecto de declarar tras su venta la ganancia patrimonial en el IRPF: Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2015”. *Revista Inmueble* (Nº 160), pp. 22-25.

1.3.4 TRANSMISIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL POR MAYORES DE 65 AÑOS O POR PERSONAS EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA SEVERA O GRAN DEPENDENCIA.

1.3.4.1 MAYORES DE 65.

Atendiendo a la normativa vigente, concretamente al artículo 33 en su apartado 4.b) y la disposición adicional decimoquinta de la ley del IRPF, encontraremos otra exención¹² que tiene que ver con la vivienda habitual y es que aquellas personas mayores de 65 años que transmitan su vivienda habitual no tendrán que integrar en la base imponible del impuesto la ganancia derivada de tal acto, ya sea este oneroso o lucrativo y sin importar si se realiza a cambio de un capital o de una renta, sea esta temporal o vitalicia.

Esta exención se podrá aplicar también en los casos que se transmita la nuda propiedad pero el propietario, mayor de 65 años, conserva el usufructo tal y como nos muestra la Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V 3313-19 de 03 de Diciembre de 2019 en la que la propietaria pretende transmitir la vivienda a su hijo por un valor de 600.000€ reservándose para ella el usufructo vitalicio por lo que ella percibe en el momento de la compra un total de 300.000€ y el resto se va abonando en cantidades periódicas de 2.000€ mensuales. El resultado de la consulta es positivo pues la mujer acredita el resto de requisitos de habitación y de habitualidad de la vivienda que ya hemos mencionado y añade que *“este Centro Directivo viene manteniendo el criterio de que los beneficios fiscales relacionados con la residencia habitual del contribuyente están ligados a la titularidad del pleno dominio, aunque sea compartido, del inmueble (consultas 1867-00, de 14 de octubre, V 0845-06, de 4 de mayo, y V 1278-06, de 30 de junio).”* Aparte saca a relucir el art. 480 del Código Civil que nos muestra que el usufructuario podrá usar él mismo la cosa usufructuada, arrendarla o enajenar su derecho pero sea cual sea el contrato que celebre se resolverá al final del usufructo y por ello la titular de la vivienda de la que parte la consulta podrá arrendarla sin perder el derecho a la exención que tratamos.

Otra cuestión que me parece interesante para tratar es; ¿Qué sucederá si la vivienda es propiedad de un matrimonio en régimen de gananciales? pues a esto nos responde de nuevo una Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, concretamente la V 2302-18 de 07 de Agosto de 2018. Además se complica un poco más pues uno de los cónyuges tiene ya cumplidos los 65 años mientras que el otro no y por ello deciden modificar el régimen

¹² Vidal Martí, B (2019). “Exención en la transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años”. *Revista Carta Tributaria* (Nº48), pp. 25-28.

matrimonial y lo hacen después de efectuar la transmisión, para ver si pueden aprovecharse o beneficiarse de la exención.

Lo que sucede es que procede aplicar la exención al cónyuge que ya ha cumplido los 65 pues se cumplen con todos los requisitos ya expuestos en este trabajo y por tanto su parte de ganancias patrimoniales queda exenta, es decir; como se encuentran en un régimen de gananciales el 50% perteneciente a este quedará exonerado del gravamen. Es posible que hubiera sido diferente si hubieran modificado el régimen matrimonial¹³ con anterioridad y el 100% de la vivienda habitual perteneciera al cónyuge mayor de 65.

1.3.4.2 PERSONAS DEPENDIENTES O GRANDES DEPENDIENTES.

Además de esta exención, y como adelantaba en el enunciado de este epígrafe, tendrán también derecho a que se declare exenta la ganancia patrimonial fruto de la transmisión de la vivienda habitual; las personas que se encuentren en situación de dependencia¹⁴ o de gran dependencia siempre y cuando así se exprese en la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, más concretamente en su artículo 24.

No debemos olvidar que para poder aplicar correctamente estas exenciones la vivienda debe tener la consideración de vivienda habitual en los términos y condiciones que se han abordado en otros epígrafes del trabajo y que debe de tenerla en el momento de la transmisión o como mucho en los dos años anteriores a la fecha del negocio jurídico.

1.3.5 ADQUISICIÓN DE LA NUEVA VIVIENDA CON CANTIDADES PENDIENTES DE AMORTIZAR Y/O CON FINANCIACIÓN AJENA.

Y es que cuando se transmite la vivienda con cantidades pendientes de amortizar, según vemos en el art. 41 del RIRPF, se va a considerar como importe total obtenido, fruto de la transmisión de la vivienda, el valor de transmisión en los términos previstos en la LIRPF pero con la característica de que se le restará el principal del préstamo que esté pendiente de amortizar, eso sí, para aquellos casos en los que el contribuyente, para poder obtener la nueva vivienda, haya utilizado financiación ajena. Esto no quiere decir que se vaya a considerar que

¹³ Vidal Martí, B. (2020). “Adjudicación 100% de la vivienda por extinción del condominio. Requisitos y límites para aplicar la deducción por adquisición de vivienda habitual; Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central, Sala Primera, número 00561/2020, de 1 de octubre de 2020, en unificación de criterio”. *Carta Tributaria. Revista de opinión*, (Nº 69), p. 5.

¹⁴ Martín Dégano, I. (2018). “El IRPF y la dependencia”. *Derecho a una asistencia sanitaria para todos: una visión integral*. Madrid, Dykinson, p. 430.

se realiza una reinversión parcial como las que anteriormente comentaba aunque parte del total vaya destinado a solventar parte de un préstamo pendiente.

Respecto de este criterio debo hablar de la Sentencia del Tribunal Supremo N° Res. 1239/2020, de 1 de octubre de 2020 (STS 3049/2020), pues la interpretación¹⁵ de la exención que nos permite el art. 38 LIRPF podría variar en gran medida. En esta sentencia se debate sobre un caso en el que el contribuyente enajena su vivienda habitual por el importe de 347.661'39€, cantidad que debe reinvertir en el plazo de dos años como ya sabemos, si quiere gozar de la exención. Sin embargo, lo que sucede es que el contribuyente se hace de una nueva vivienda habitual por la cantidad de 280.000€ abonando 32.000€ en el momento de la compra y subrogándose en el préstamo hipotecario que tenía el contratista por el restante. ¿Dónde encuentra el problema? sucede que la Agencia Estatal de Administración Tributaria decide tomar como reinversión efectivamente el importe de 32.000€ a lo que suma un total de 18.444'17€ en concepto de cuotas de préstamo que pagará en los dos años siguientes a la venta de la anterior vivienda. Ante una situación como esta y resoluciones contrarias por diferentes Tribunales Superiores por el mismo motivo, llega al Tribunal Supremo.

El Tribunal basa su respuesta en la interpretación¹⁶ del criterio del concepto de reinversión en vivienda y si esta es una reinversión física o si es más bien una reinversión económica. Para entenderlo mejor veremos en qué consiste cada una:

- a) Reinversión física: mediante este concepto se considerarán efectivamente invertidas en la nueva vivienda las cantidades que se entreguen para la adquisición de esta y que, por supuesto, proviniesen de la venta de la anterior.

Es una interpretación restrictiva de la norma ya que no deja libertad de uso del importe obtenido y podríamos decir que te obliga a guardarlo hasta el momento en el que pueda volver a ser usado. Este es el criterio usado por la Agencia Tributaria y por ello solamente se considerarán fondos aquellos que provienen de la venta anterior directamente.

- b) Reinversión económica: esta se da basándose en la idea de que la cantidad que destinemos a comprar la siguiente vivienda habitual sea igual o superior al precio

¹⁵ Patón García, G. (2021). “Revisión de la exención por reinversión en vivienda habitual en el IRPF: la subrogación en una hipoteca se computa como importe reinvertido”. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, pp. 65-79.

¹⁶ Banacloche Palao, C (2021). “Exención por reinversión en vivienda habitual mediante financiación ajena”. *Revista de contabilidad y tributación: Comentarios y casos prácticos* (N° 454), pp.138-142.

obtenido en la venta de la anterior, sin tener en cuenta si estos provienen de los fondos que nos ha reportado esta o por la obtención de cualquier tipo de financiación ajena. El Tribunal Supremo se decanta más bien por esta última opción pues considera que en la norma para la exención no se establece que el importe para la reinversión deba ser únicamente el *“importe desembolsado”* dejando aparte el importe de la financiación ajena. Además añade que *“...por reinversión debe entenderse un acto negocial jurídico económico, dándose la realidad del mismo y cumpliéndose con los períodos establecidos por ley y siempre con independencia de los pagos monetarios del crédito/préstamos/deuda hipotecaria asumida en la nueva adquisición.”*

Es por ello que fija doctrina obteniendo como resultado que no es necesario utilizar el dinero obtenido en la venta anterior sino que podrá utilizarse para el mismo fin de obtener una nueva vivienda habitual el préstamo obtenido de un tercero de forma directa o subrogándose en el préstamo (como era el caso).

De este modo sabemos que será indiferente de dónde provengan los fondos para adquirir la nueva vivienda habitual porque podremos acceder al beneficio que otorga la exención de la que venimos hablando siempre y cuando hayamos transmitido nuestra anterior vivienda habitual. Por ello creo que se avecina una ola de recursos por parte de aquellos contribuyentes que se beneficiaron en su día de la exención pero solo lo hicieron en parte pues declararon únicamente dentro de la reinversión las cuotas de su financiación ajena satisfechas en los dos años siguientes a la venta de la anterior vivienda, recursos que darán lugar a la devolución de ingresos indebidos por parte de la Administración Tributaria.

2. SEGUNDA VIVIENDA: IMPUTACIÓN DE RENTAS INMOBILIARIAS.

Tal y como se expone en el artículo 6.2 de la LIRPF compondrá las rentas del contribuyente, junto a los rendimientos del trabajo, capital y actividades económicas y las ganancias o pérdidas patrimoniales, las imputaciones de renta. El principal objetivo de estas va a ser hallar la máxima eficacia en cuanto a lo que se refiere alcanzar la progresividad¹⁷ en el IRPF y es por ello que conforman un régimen especial que identifica de forma exacta la relación entre la base imponible y la capacidad económica del contribuyente.

Como adelanto podemos decir que las imputaciones de renta van a provenir de una serie de rentas que la LIRPF va a atribuir en primer lugar a la titularidad de determinados bienes, inmuebles y urbanos, de forma presunta, y en segundo lugar a las rentas obtenidas por un

¹⁷ Galapero Flores, R. (2017). “Gravamen y beneficios fiscales en el IRPF aplicables a la vivienda situada en un conjunto histórico”. *Haciendas locales y patrimonio histórico y cultural*. Madrid, Dykinson, p. 69.

contribuyente fruto de entidades interpuestas, pero a nosotros nos atañe el estudio de las primeras.

2.1 IMPUTACIÓN DE RENTAS INMOBILIARIAS: CONCEPTO.

Serán estas las que el contribuyente deberá hacer formar parte de su base imponible consecuencia directa de ser propietario, o incluso titular de un derecho real de disfrute, de bienes inmuebles, siempre que estos no se caractericen por generar rendimientos de capital ni se hallen afectos de modo alguno a actividades económicas y siempre cuenten con una serie de requisitos que voy a tratar en breve.

Sucede lo mismo con los derechos reales de aprovechamiento por turnos sobre bienes inmuebles urbanos pues su titular obtendrá dicha imputación de rentas.

2.2 REQUISITOS ESTABLECIDOS.

En primer lugar decir que deberemos acudir al artículo 85 LIRPF, sobre la Imputación de rentas inmobiliarias, para conocer estos requisitos¹⁸ y serán:

- a) Que los inmuebles tengan la consideración de inmuebles urbanos no afectos a ningún tipo de actividad económica y que se les califique como tal en el art. 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- b) Que estos inmuebles no tengan la consideración de vivienda habitual del contribuyente teniendo en cuenta que podrán formar parte de esta vivienda las plazas de garaje que se obtuvieron de forma conjunta hasta un máximo de dos plazas.
- c) Que estemos ante un suelo que se halle edificado y útil.
- d) Que en el caso de ser inmuebles rústicos, las construcciones que se hallen en estos no sean indispensables para la explotación del lugar y, por ello, no se hallen afectos a actividades económicas.
- e) Que estos inmuebles no generen rendimientos del capital (art. 21 LIRPF) fruto de su arrendamiento o por la constitución o cesión de sus derechos o facultades de uso y disfrute.

¹⁸ Vid. por todos, Álamo Cerrillo, R. (2020). *El tratamiento fiscal de la familia en el IRPF*. Madrid, Dykinson, pp. 89-90.

Como vemos, se alude en varias ocasiones a los bienes que se encuentran afectos a algún tipo de actividad económica y es por ello que deberemos conocer y profundizar en qué situaciones nos vamos a encontrar ante tal situación.

2.2.1 CONSIDERACIÓN DE BIEN O DERECHO AFECTO A ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Tal y como se establece en el artículo 22 del RIRPF deberemos contar con los siguientes criterios para determinar la afectación¹⁹ de un bien a una actividad económica:

- a) En primer lugar decir que estos bienes deberán de ser de total necesidad para poder dar lugar a los rendimientos empresariales o profesionales de la actividad económica. Es el caso de los bienes inmuebles en los que se desarrolle esta, el caso de los bienes para el personal de servicio de la actividad en cuestión y de cualquier bien patrimonial que se considere necesario para hallar rendimientos excepto aquellos a los que el titular de la actividad les diere un uso particular.
 - b) Posteriormente saber que el uso que se le dé a estos bienes afectos deberá ser, en exclusiva, dedicado a los fines de la actividad económica de modo que habrá que guardar cierto cuidado con aquellos cuyo uso se encuentre compartido entre la actividad económica y algún tipo de necesidad privada pues; únicamente no será tenido en cuenta este uso privado si se considera irrelevante y ajeno a la naturaleza de la actividad. Esto sucederá en el uso del inmovilizado material adquirido para la actividad en días inhábiles.
 - c) En tercer lugar, para aquellos bienes que tengan carácter divisible la utilización que haga referencia a los fines de la actividad podrá afectar solamente a una parte del bien, lo que denominaríamos afectación parcial.
- Es de suma importancia pues la afectación se limitará a los elementos que se utilicen en la actividad de que se trate única y exclusivamente, de forma separada e independiente, y por ello no podremos hablar de elementos que no sean divisibles. Esto conllevará ciertas ventajas fiscales ya que los ingresos y gastos que correspondan a la parte afecta se incluirán posteriormente en la actividad económica pudiendo aplicar importantes deducciones para los gastos correspondientes que ha generado esta superficie, por ejemplo.

¹⁹ Vid. por todos, García Calvente, Y (2016). “Incidencia de la política económica en el diseño del IRPF: Especial referencia al tratamiento fiscal de la vivienda”, *La reforma fiscal de 2015* (Coord. Patón García, G.), Bosch Editorial, pp. 340-343.

- d) En cuarto lugar, no podrán considerarse bienes afectos, a no ser que exista prueba en contrario, aquellos que sean titularidad del contribuyente y que no figuren en los registros de contabilidad ni en los registros oficiales de actividad económica que este estará obligado a llevar.
- e) Para aquellos casos en que la titularidad del bien sea privativa de uno de los cónyuges, y este sea quien ejerce la actividad económica, esta condicionará la afectación del elemento patrimonial que se trate a no ser que sea ganancial o común pues en tal caso el titular deberá darle la consideración de afección plena a la actividad. Sin embargo aquellos bienes patrimonio del cónyuge que no ejerce la actividad no van a poder considerarse afectos a ella sino que tendrán la consideración de patrimonio cedido.

2.2.2 CONSIDERACIÓN DE RENDIMIENTOS DE CAPITAL.

Como se ha visto es necesario que los rendimientos obtenidos por la vivienda no sean rendimientos de capital. Por ello debemos conocer qué se consideran rendimientos de capital²⁰ y para ello acudiremos al artículo 21 LIRPF donde se definen como *"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 éste"*.

Aparte encontraremos que, a no ser que la propia LIRPF lo especifique, van a tributar como ganancias y como pérdidas patrimoniales las rentas que provengan de transmisiones de elementos patrimoniales aunque exista reserva de dominio.

Por último veremos que los rendimientos de capital van a ser clasificados según la naturaleza del elemento patrimonial del que emanan, distinguiéndose entre rendimientos del capital mobiliario o rendimientos del capital inmobiliario.

2.3 INDIVIDUALIZACIÓN DE RENTAS IMPUTADAS.

Como conocemos a consecuencia del artículo 11 LIRPF las rentas inmobiliarias que hayan sido imputadas van a corresponder, por su fuente u origen, a los contribuyentes que sean titulares del bien inmueble o del derecho que recaiga sobre este. Por ello deberemos diferenciar entre ser titular e incluir las rentas en la declaración o ser poseedor de un derecho

²⁰ Ferrer Vidal, D. (2017). *Tratado sobre la imposición directa* (5a. ed.). J.M. Bosch Editor, p. 243.

de disfrute pues las rentas se imputarán a este poseedor en la medida que corresponda como veremos posteriormente.

También, en este mismo precepto, vemos cómo se atribuye una facultad especial a la Administración Tributaria pues se nos indica que para los casos en los que no resulte debidamente probada o acreditada la titularidad del bien o del derecho por el que se vayan a imputar las rentas esta podrá acceder a otro tipo de registros fiscales o cualesquiera de carácter público para así atribuir la titularidad a quien figure en estos.

Puede suceder también que la titularidad corresponda a varios titulares al mismo tiempo en cuyo caso la renta procedente del bien o derecho que la genere se le va a atribuir a cada titular según la participación de este por lo que sobre esta participación será sobre la que se aplique el porcentaje correspondiente de los que veremos a continuación.

Se habla también de la titularidad de los bienes y derechos en el caso de matrimonio indicándose que habrá que atender al régimen económico matrimonial y atribuir la renta imputable según este, por ejemplo; si hablásemos de un régimen de gananciales del cual el bien o derecho forma parte, corresponden las rentas por mitad a cada uno de los cónyuges, al contrario que si se pactan cuotas de participación ya que en ese caso se atenderá a estas. Podrá también ser patrimonio privativo de uno solo de los cónyuges lo que hará que se atribuya totalmente a este.

2.4 DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA DE LA RENTA IMPUTADA.

Para poder hallar la renta imputable a cada inmueble que cumpla con los requisitos y características anteriormente expuestos, deberemos aplicar una serie de porcentajes que se detallan en el artículo 85 de la LIRPF sobre la imputación de rentas inmobiliarias. Estos serán:

- El 2%: con carácter general y de aplicación sobre el valor catastral del inmueble que figurará en el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del ejercicio correspondiente.
- El 1,1 % para ciertos casos:
 - a) Aquellos inmuebles cuyo valor catastral haya sido revisado, modificado o determinado de acuerdo con los procedimientos de la normativa catastral durante el periodo impositivo que se trate o en lo correspondiente a los diez periodos impositivos anteriores.

- b) Para el caso especial en el que el inmueble carezca de valor catastral, o esté este por determinar, a fecha de devengo del impuesto, se aplicará el 1,1% sobre el cincuenta por cien del mayor entre los siguientes valores:

1º Precio o valor de adquisición.

2º El valor del inmueble comprobado por la Administración debido a otros tributos que lo hubieran precisado.

Una vez aplicados estos porcentajes el fruto resultante no será susceptible de deducción por motivo de ningún tipo de gasto.

Aparte deberemos tener en cuenta que para aquellos inmuebles que hayan sido transmitidos, adquiridos o destinados a cesión o usufructo en el ejercicio anterior por arrendamiento o subarrendamiento, entenderemos que el bien habrá estado afecto a la actividad durante parte del periodo que la renta imputable por este concepto será la que corresponda al número de días comprendidos en el mismo de forma proporcional.

2.5 CASOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO.

Como sabemos, podremos adquirir un derecho de utilización o aprovechamiento por turno fruto de un derecho real limitado o por la celebración de un contrato de arrendamiento por un tiempo específico. Consecuencia de estas situaciones, de las que se habla en el art. 85.3 LIRPF, encontraremos que se dará lugar a la imputación de rentas únicamente en los casos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y que, para estos casos, será la persona titular quien deberá efectuar dicha imputación.

Se aplicará el porcentaje que corresponda de los que ya conocemos, 2% o 1,1%, al resultado que nos arroje el prorratear el valor catastral que se muestra en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles sobre los días de aprovechamiento. Todo ello teniendo en cuenta que si en el momento del devengo los inmuebles no tuvieran un valor catastral determinado, o no se le hubiera notificado al titular, el precio de adquisición será el que funcione como base de la imputación.

La excepción a todo esto se aplica cuando la duración del aprovechamiento no sobrepase las dos semanas ya que en esos casos no se da la imputación de rentas.

2.6 SUPUESTO PRÁCTICO.

Para poder ver con más claridad lo que sucede en algunas de las situaciones expuestas se realiza un pequeño caso práctico:

“ Un sujeto “A” es titular de su vivienda habitual la cual tiene un valor catastral de 52.000€, además de esta cuenta con dos plazas de garaje anexas a este y que se adquirieron con el mismo las cuales tienen un valor catastral de 8.000€. Es titular también de una casita en la playa con un valor catastral revisado en el año 2013 de 60.150€. Es también titular de otro apartamento en la misma zona que la casa, cuyo valor catastral revisado en el mismo año que esta es de 33.000€ pero dicho apartamento forma parte del matrimonio con una cuota de participación a favor de nuestro sujeto “A” de un 65%. Por otro lado, adquiere cinco plazas de garaje el 16 de enero de 2020, por el valor de 10.000€ cada una y con intención de alquilarlas, cosa que consigue el 1 de abril por una renta mensual de 110€ cada una. El valor catastral de estas aún está por determinar y a la Administración Tributaria desconocemos si le consta otro.

¿Qué imputación de rentas corresponde a nuestro sujeto A?”

- Por su vivienda habitual:

No se le realizará imputación alguna pues, como ya conocemos, no puede tener la vivienda consideración de habitual y también se entenderá que forman parte de esta las plazas de garaje que se obtuvieran de forma conjunta hasta el número de dos.

- Por la casita de la playa:

Como vemos el valor catastral de la misma es de 60.150€, valor que ha sido revisado en uno de los diez períodos impositivos anteriores de modo que deberemos aplicarle el porcentaje de 1,1%, tal y como se ha reflejado en el epígrafe 2.4 :

$$(1,1 \cdot 60.150) / 100 = \mathbf{661'65€}$$

- Por el apartamento:

Sucede lo mismo que con la casa ya que el valor ha sido determinado o revisado en alguno de los últimos diez períodos impositivos anteriores pero con la especialidad de que la cuota de participación de nuestro sujeto en este inmueble es de un 65% de modo que le corresponderá la parte proporcional, como ya se ha mencionado con anterioridad:

$$[(1,1 \cdot 33.000) / 100] \cdot 65 / 100 = \mathbf{235'95€}$$

- Por las plazas de garaje:

Dado que el valor aún se encuentra por determinar, tal y como expuse en el apartado 2.4 deberemos aplicar el 1,1% sobre el cincuenta por ciento sobre el mayor de entre dos valores, a saber; el valor de adquisición y el que le conste a la Administración por otros Tributos. Para este caso el valor de adquisición fue 20.000€ por cada plaza de garaje pero debemos tener en cuenta que las arrienda y dispone de ellas durante 76 días:

$$[(1,1 \cdot 10.000 / 100) \cdot 76 / 366 = 22'84\text{€}] \text{ correspondiente a cada plaza}$$

- Total de renta imputada: $661'65 + 235'95 + (22'84 \cdot 5) = 1011'81\text{€}$

3. VIVIENDA ALQUILADA.

El arrendamiento de una vivienda dará lugar a unos frutos, frutos o rendimientos que conformarán para el arrendador, o contribuyente, rendimientos de capital como los que ya comentábamos epígrafes atrás; concretamente serán rendimientos de capital inmobiliario.

Aunque como veremos esto no es del todo cierto pues para que logren tener estos rendimientos tal consideración no podrán ser considerados arrendamientos realizados como actividad económica, donde existirá personal contratado para llevar a cabo la gestión de la misma. Si esto sucede se considerarán rendimientos de actividades económicas.

Tampoco era del todo cierta la primera afirmación pues también veremos cómo los subarrendamientos²¹ llegarán a tener la consideración de rendimientos del capital mobiliario para el subarrendador.

Por otro lado el hecho de arrendar viviendas y producir rendimientos nos hará abordar también la cuantificación de los mismos aplicando las reducciones que procedan y restando de los ingresos los gastos deducibles.

3.1 ¿QUÉ SON LOS RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO?

Basándonos en la LIRPF y más concretamente en su artículo 22. 1 veremos que podremos considerar como rendimientos íntegros del capital inmobiliario aquellos que provengan de cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Arrendamientos que recaigan sobre inmuebles urbanos o rústicos
- Constitución o cesión de derechos de uso y/o disfrute sobre los mismos
- Constitución o cesión de derechos reales que recayeran sobre estos también

Donde el titular de los bienes será el contribuyente y, como sabemos, dichos bienes no podrán estar considerados como afectos a una actividad económica.

Por lo tanto si nos hallamos ante un bien inmueble, o un derecho sobre este, que no se encuentra arrendado, o cedido de modo alguno, que tampoco se encuentra afecto a actividad

²¹ Bengochea Sala, J. M. (2019). “Tratamiento fiscal en el IRPF de algunas operaciones complejas y/o dudosas en el contexto de los rendimientos del capital inmobiliario”. *Actum fiscal*, (Nº 145), 45-46.

económica alguna y que no genera rendimientos de capital, teniendo en cuenta lo estudiado en el epígrafe dos de este trabajo, sabemos que la titularidad del mismo generará una imputación de rentas inmobiliarias siempre y cuando no hablemos de la vivienda habitual.

Para saber de estos rendimientos cuáles tendrán consideración de rendimientos íntegros acudiremos al apartado segundo de este mismo art. 22 LIRPF donde veremos que las cantidades generadas por cualquiera de las tres circunstancias nombradas al principio y que sean de obligada satisfacción por parte del arrendatario o subarrendatario, o del adquirente o cesionario, constituirán dichos rendimientos íntegros del capital inmobiliario.

3.1.1 RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO EN EL ARRENDAMIENTO.

Como se especifica en el artículo 27. 2 de la LIRPF, a excepción de que un arrendamiento inmueble sea considerado como actividad económica, este producirá unos rendimientos que serán considerados rendimientos del capital inmobiliario, derivados de un arrendamiento de bien inmueble. Pero; ¿cuándo se va a considerar que se desarrolla una actividad económica?, pues bien, para que esto suceda debe de haber una persona encargada de la administración u ordenación del mismo y que esta lo haga tanto a tiempo completo como gozando de un contrato laboral.

Aparte deberemos tener en cuenta que cuando obtengamos rendimientos a causa de un arrendamiento solo podremos calificar estos como rendimientos del capital inmobiliario si el arrendamiento es simplemente por el uso y disfrute del inmueble durante un periodo de tiempo o durante varios pero con el requisito de que esta disposición no vaya acompañada con la posibilidad de escoger un servicio que, más bien, sería típico de un servicio de hotel como podría ser el arreglo de habitaciones, la limpieza, el cambio de ropa de cama, el servicio de restauración, etc. Queda claro que el ofrecer este tipo de servicios nos llevaría a una actividad con una marcada naturaleza empresarial lo que nos daría como resultado el obtener rendimientos de una actividad económica, tal y como se establece en el apartado primero del mismo artículo.

Dicho esto, se entiende que habrá dos circunstancias que propician que un arrendamiento dé lugar a rendimientos calificados como actividad económica:

- Cuando exista un contrato laboral a tiempo completo con una persona encargada de la ordenación y organización del arrendamiento.

- Cuando el contribuyente ponga a disposición del arrendatario, por cualquier medio, servicios relacionados con la estancia.

3.1.2 RENDIMIENTOS RELACIONADOS CON LOS SUPUESTOS DE SUBARRENDAMIENTO.

El subarrendamiento se da cuando un tercero alquila al principal inquilino el todo o parte de lo que este tiene arrendado lo que hace que el arrendatario y principal inquilino ostente la figura de subarrendador.

Para estos casos la normativa es clara, si acudimos al artículo 25 de la LIRPF y más concretamente a su cuarto punto apartado c) veremos que serán considerados rendimientos del capital mobiliario, en este caso, los que el subarrendador reciba debido a esta actividad. pero; ¿qué sucede con el titular y principal arrendador? Resulta que la participación en el precio del subarrendamiento que provenga de parte de este será considerada como rendimiento del capital inmobiliario.

3.1.3 PERIODO CON Y SIN RENDIMIENTOS.

Puede suceder que sobre mismo bien inmueble en un mismo periodo impositivo se dé: a) una temporada en la que se encuentre arrendado, cumpla con los requisitos que se han explicado y, por ello, los rendimientos de este se consideren rendimientos del capital inmobiliario a efectos tributarios, y b) otra temporada en la que los titulares y contribuyentes dispongan de él de modo que, como se estudió en el apartado de imputación, el titular soportará una imputación de rentas inmobiliarias por la parte correspondiente a los días que esta dure, es decir, proporcionalmente.

3.1.4 RENDIMIENTOS ESTIMADOS.

Como sabemos, la obtención de rentas por el contribuyente será el hecho imponible que nos marca la LIRPF en su artículo 6. Si observamos este mismo artículo en su apartado quinto veremos que hay casos en los que existe la posibilidad de prestar algún bien o servicio y que esta posibilidad generará una presunción de retribución por los posibles rendimientos que se derivasen por ello.

Dicha presunción de rendimientos se va a realizar por un método comparativo pues se atiende al valor normal de mercado de bienes o servicios de análoga naturaleza. Se compara con una situación en la que cualquier individuo medio llegaría a un acuerdo con otro acerca del precio de estos bienes o servicios. Todo ello podrá modificarse si pudiera probarse por el

contribuyente que este precio o valor normal de mercado es diferente al estipulado, tal y como nos indica el artículo 40. 1 LIRPF.

Diferente es que nos encontremos ante situaciones de cesión de derechos o facultades de uso o disfrute, arrendamientos y subarrendamientos llevados a cabo por una sociedad o entidad vinculada pues entonces se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 16 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades donde se nos dice que en este caso el valor de mercado normal será el que pudiera haber pactado una de estas sociedades, con otra, siempre en condiciones de libre competencia.

3.2 RENDIMIENTO NETO.

Para poder hallar el rendimiento neto deberemos hallar la diferencia entre los ingresos que han sido íntegros y aquellos gastos que se puedan deducir. Es por ello que vamos a tratar a continuación los diferentes supuestos y situaciones que darán lugar a estos.

Es preciso también conocer las reducciones que se podrán aplicar sobre el rendimiento neto, lo que seguirá a las deducciones.

3.2.1 GASTOS QUE SON DEDUCIBLES.

Como podremos ver en el artículo 23 LIRPF son varios los gastos y cantidades que se podrán deducir para hallar el importe del rendimiento neto del capital inmobiliario, como por ejemplo; aquellos gastos que se hubieran llevado a cabo como medio para conseguir los rendimientos, cantidades que se destinen a la amortización del inmueble así como los bienes que se consideran incluidos en el y, por lo tanto, cedidos, siempre que respondan a su depreciación efectiva.

3.2.1.1 GASTOS NECESARIOS.

Como ya he mencionado son aquellos que se consideran necesarios²² para poder obtener los rendimientos. Para poder conocerlos acudiremos a la LIRPF en su artículo 23 apartado a) y para algunas precisiones al artículo 13 RIRPF. Estos serán:

- Intereses y otros considerados como gastos de financiación: provenientes de capitales ajenos que hayan servido para invertirse en la mejora realizada al bien o incluso para su adquisición, incluyendo los bienes que se ceden con este.

²² Nicolao Abinzano, I. (2020) *Medidas fiscales del Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria*, Cizur Menor: Editorial Aranzadi S.A.U, pp. 45-49.

- Gastos por conservación y/o reparación: realizados, evidentemente, sobre los bienes que van a dar los rendimientos. Podrán ser tanto aquellos que requieran cierta periodicidad a efectos de mantenimiento como serían trabajos de pintura o de arreglo de instalaciones, como aquellos que sirvan para sustituir otros ya existentes.
- Tributos, recargos y tasas: independientemente de que sean estatales, autonómicos o locales siempre que se cumpla que afecten a los bienes, derechos o rendimientos que se generan y siempre que no sean fruto de una sanción tributaria.
- Cantidades devengadas por terceros: si estas son a consecuencia de haber prestado un servicio personal ya sea en forma de contraprestación directa o no, como podría ser un servicio de jardinería o de seguridad y vigilancia.
- Gastos jurídicos: por precisar defensa jurídica o incluso por la simple formalización del contrato, no importa la índole o la magnitud de la asistencia jurídica sino que esta sea relativa a los derechos, bienes o rendimientos de estos.
- Salos de dudoso cobro: siempre que el deudor se encuentre en concurso y siempre que se realicen las acciones pertinentes por el contribuyente para acceder al cobro con una anterioridad de tres meses al día que finaliza el periodo impositivo en el que se encuentre, nueva medida introducida para los ejercicios de dos mil veinte y dos mil veintiuno por el Real Decreto ley 35/2020, de 22 de diciembre, sobre medidas urgentes de apoyo al sector turístico, hostelería y comercio, en materia tributaria concretamente en su artículo 15 que modifica el plazo anterior de seis meses y aparte también se prevé que pueda modificarse reglamentariamente.
Además se habrá de tener en cuenta que si se practica la deducción de forma anterior al cobro dudoso que la justifica habrá que tomarse este como un ingreso perteneciente al ejercicio en el que se da.
- Seguros: las primas que se paguen en este concepto para aquellos seguros que afecten a los bienes o derechos que producen los rendimientos, ya sean seguros que cubran incendios, robos, roturas de elementos, de responsabilidad civil, etc.
- Suministros y servicios: las cantidades que vayan enfocadas a estos pero con el requisito de que sea el arrendador quien los cubra, aunque si es el arrendatario el que los soporta tendrán consideración de rendimiento íntegro del capital inmobiliario y serán deducibles de tal rendimiento.
- Otros: si se consigue justificar de forma suficiente que hayan sido gastos estrictamente necesarios para poder obtener los rendimientos.

Por supuesto la ley establece un límite máximo en el que se podrá deducir para estas situaciones y es que este no podrá superar en ningún caso el total de los rendimientos íntegros que se hayan obtenido, pudiendo aplicar el sobrante, si lo hubiere, durante los cuatro años siguientes con el mismo límite.

3.2.1.2 CANTIDADES QUE SE DESTINAN A LA AMORTIZACIÓN.

No solamente serán deducibles los gastos mencionados en el apartado anterior sino que también, fruto de la depreciación efectiva²³, se podrán deducir las cantidades que se destinen a la amortización de los bienes inmuebles y también del resto que se cedan con los mismos tal y como el apartado b) del artículo 23 LIRPF nos dice. También deberemos atender al artículo 14 del RIRPF para conocer las condiciones:

- Amortización de bienes inmuebles: que no podrán superar el 3% del mayor valor entre; a) el de adquisición que se haya satisfecho incluyendo los gastos inherentes como tributos pero sin tener en cuenta el valor del suelo ni de las inversiones que se hayan realizado, o b) el del valor catastral pero también sin tener en cuenta el valor del suelo.

Si se nos plantea el caso de no poder conocer el valor del suelo para excluirlo de estos habrá que obtenerlo repartiendo el coste de adquisición que se hubiere satisfecho, entre el valor catastral del suelo y de la construcción por cada año en el recibo del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles.

Se halla como límite el valor de adquisición del inmueble que da lugar a los rendimientos de forma que, para los bienes que se obtienen a título oneroso el coste de adquisición será el tope para la amortización acumulada siempre excluyendo el suelo y teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 35 LIRPF para determinar el valor de adquisición. Para los bienes que se adquieren de forma lucrativa habrá que estar a lo dispuesto en el art. 36 LIRPF.

- Amortización de bienes cedidos con los inmuebles: para poder amortizar bienes muebles que se encuentren conjuntos a los inmuebles se deberán de poder utilizar por un tiempo superior al año.

Dicha amortización será efectiva cuando no se sobrepase el resultado que nos dé el aplicar para cada caso el coeficiente de amortización sobre el precio de adquisición del bien mueble. Para ello se deberá atender a la tabla de amortizaciones simplificada

²³ Badás y Marco, *Renta y*, pp. 13-15.

que se aprobó en la orden del 27 de marzo de 1998 donde veremos que para el mobiliario, las instalaciones y demás enseres el coeficiente máximo será de un 10%

- Derechos y facultades de uso y disfrute: el requisito base para esta amortización es que el contribuyente haya tenido que realizar un gasto en concepto de obtención de estos derechos o facultades donde deberemos distinguir si a) estos tienen un plazo o un tiempo determinado ya que en ese caso la amortización anual será como máximo el resultado de dividir el coste de la adquisición entre el tiempo que dure el derecho o facultad, o b) para los casos en que no haya un plazo sino que sea un derecho de uso y disfrute de carácter vitalicio habrá que obtener el importe de amortización al aplicar sobre el coste de adquisición el coeficiente del 3%.

Aparte deberemos tener siempre en cuenta que el total de las amortizaciones no podrá ser mayor que los rendimientos que produce el derecho o facultad.

Para poderlo ver con más claridad se expone un pequeño supuesto:

“ Un sujeto “A” decide alquilar una vivienda a personas que no guardan relación de parentesco alguno. En su día este sujeto adquirió el inmueble fruto de una herencia por lo que tuvo que hacer frente a la cantidad de 3.150€ por tributos, y otros gastos inherentes. Según el catastro el valor del inmueble es de 89.542€ aunque lo que consta según el Impuesto de Sucesiones y Donaciones es un total de 106.000€ al igual que en las escrituras. El valor que corresponde al suelo del total es un 18%. El sujeto quiere saber qué amortización le corresponde y qué límite tendrá”

- Primero veremos el importe de amortización que se puede deducir:

Para su adquisición desembolsó un total de 3.150€ aunque de estos solamente corresponden al inmueble el 82%. Por ello:

$$(3.150 \cdot 82) / 100 = 2.583$$

Por otro lado sabemos que el valor catastral es de 89.542€ pero de este corresponde al inmueble solamente el 82%:

$$(89.542 \cdot 82) / 100 = 73.424'44€$$

Como ya se ha visto más arriba y según el art. 23 LIRPF el importe de la amortización a deducir será lo que surja tras aplicar al mayor de entre estos dos valores, el coeficiente del 3%:

$$(73.424'44 \cdot 3) / 100 = \mathbf{2.202'73€}$$

- Ahora se calcula el máximo de amortización que se podrá acumular:

Como la vivienda se obtuvo de forma lucrativa y como la amortización podrá acumularse hasta alcanzar como máximo el valor de adquisición, según se explica en el art. 36 LIRPF deberemos tomar el valor de este en el ISD y los demás gastos inherentes pero, como ya se ha hecho anteriormente, no deberemos tener en cuenta el valor del suelo:

$$[(106.000 + 3.150) \cdot 82] / 100 = \mathbf{89.503€}$$

3.2.1.3 CASO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS ANTERIORES AL 9 DE MAYO DE 1985.

Tal y como se establece en la disposición transitoria tercera de la LIRPF cuando nos encontremos ante un contrato de arrendamiento practicado antes del 9 de mayo de 1985 y dicho contrato no disfrute del derecho a revisión de la renta del mismo, dentro de la determinación de los rendimientos del capital inmobiliario se van a incluir de manera adicional como gasto deducible la cantidad que corresponda a la amortización del inmueble en concepto de compensación haciendo que el mismo gasto de amortización se va a poder computar de una forma doble; primero en este concepto y otra como gasto fiscalmente deducible respecto de las reglas de la determinación del rendimiento neto que provenga del arrendamiento de inmuebles como se ha abordado en el apartado anterior.

3.2.2 REDUCCIONES APLICABLES AL RENDIMIENTO NETO.

3.2.2.1 INMUEBLE CUYO USO ES DE VIVIENDA.

En primer lugar se habla de la reducción para aquellos casos en los que el inmueble que se arrienda, según el artículo 23 de la LIRPF en su segundo punto, se hace con el objetivo de ser vivienda²⁴ y se toma como tal según la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU). Para estos casos, una vez obtenido el rendimiento neto, tal y como he tratado en apartados anteriores; después de tener en cuenta los gastos necesarios y amortizaciones sobre el rendimiento íntegro, y siempre que el neto sea positivo, se podrá reducir en un 60% sin importar la edad del arrendatario.

Para determinar cuándo un inmueble arrendado se está usando efectivamente como vivienda podremos consultar el artículo 2 de la LAU;

1º deberá de tratarse de una edificación que sea habitable y,

²⁴ Almansa, B., y Cruz Padial, B. (2019). “Fiscalidad de los rendimientos por arrendamiento obtenidos por persona física en el sector de la vivienda con fines turísticos”. *Nueva fiscalidad*, Madrid, Dykinson, pp. 117-122.

2º el fin principal que se busque por parte del arrendatario con este arrendamiento tiene que ser cubrir la necesidad de vivienda de forma permanente.

Aunque es cierto que en el siguiente artículo de la misma ley se especifica que se considerará como arrendamiento para un uso distinto del de vivienda cuando no se cumplan estas características, recalca que para los casos concretos en los que se arrienda un bien urbano y se hace de forma temporal estos también van a cubrir un uso distinto al de vivienda de modo que, como ya sabemos, no será posible aplicar la reducción sobre la que estamos tratando. Lo más curioso es que especifica sobre los alquileres por temporada, típicos para el uso vacacional, que evidentemente no cumplen con el requisito de permanencia que venimos explicando.

3.2.2.2 RENDIMIENTOS DEL ARTÍCULO 23.3 LIRPF.

En segundo lugar podremos aplicar, tal y como se establece en el art. 23.3 LIRPF, un porcentaje adicional de reducción del 30% al total neto tanto si se hubiera dado lugar la reducción anterior como si no pero siempre que se cumpla que:

1º se hayan generado los rendimientos netos en una fase superior a dos años

2º los rendimientos se hayan generado de *“forma notoriamente irregular en el tiempo”*.

En ambos casos se deberá tener en cuenta que se deben haber imputado a un mismo período impositivo a pesar de estas singularidades temporales que seguramente propicien que pertenezcan a distintos periodos impositivos.

Pero; ¿qué podremos considerar como de una forma que sea notoriamente irregular en el tiempo? Pues bien, para responder a esta cuestión deberemos acudir al artículo 15 del RIRPF donde veremos que estos serán de forma exclusiva: los importes que se reciban a causa del traspaso el contrato de arrendamiento de un local de negocio, los que se perciban como consecuencia del establecimiento de un contrato que da lugar a la cesión, con carácter vitalicio, de derechos de uso y disfrute, y por último indemnizaciones que reciba el arrendador en concepto de indemnización por haber causado cualquier daño en el bien inmueble, por parte de arrendatario, subarrendador o cesionario.

Si se cumple con lo establecido se podrá, por lo tanto, aplicar la reducción del 30% pero con el límite que establece el segundo párrafo del artículo 23 LIRPF en su apartado tercero pues refleja de forma muy clara que el rendimiento neto sobre el que se basa esta reducción no va a poder, en ningún caso, superar el importe de 300.000€ aunque entiendo que diferenciará

según la naturaleza u origen de estos pues se establecen dos posibles casos a los que le sería de aplicación la reducción.

3.2.2.2.1 RENDIMIENTOS FRACCIONADOS.

Si observamos detenidamente la disposición transitoria vigésima quinta de la LIRPF en su apartado tercero veremos que existe la posibilidad de aplicar la reducción de la que acabo de hablar del 30% para aquellos casos en los que se estuviera recibiendo una serie de rendimientos pero en forma de pagos fraccionados, con anterioridad a la reforma de 2015. De modo que si se tenía derecho a la reducción del art. 23.3 a redacción de 31 de diciembre de 2014 para los casos de rendimientos recibidos en periodo superior al de dos años o de forma notoriamente irregular que se fijaba en un 40%, se podrá aplicar en el nuevo porcentaje con la base máxima de 300.000€ de la que hablábamos y se podrá hacer sobre cada fracción imputada a partir del 1 de enero de 2015 pero se ha de cumplir debe ser mayor a dos años lo que resulte de dividir los años de generación de principio a fin, entre el total de periodos impositivos fraccionados.

Se prevé, además, que no se va a ver alterado el inicio del periodo en que se genera el rendimiento para aquellos casos que se haya llevado a cabo cualquier contrato con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma y los rendimientos de este se hubieran previsto de forma fraccionada a partir del 1 de enero de 2015 aunque se decida sustituir efectivamente esta forma por una que consista en la percepción de estos en un mismo y único periodo impositivo.

3.2.3 RENDIMIENTOS EN CASO DE PARENTESCO.

Para este supuesto de parentesco²⁵ deberemos recordar lo que sucedía en el régimen especial de imputación de rentas pues según el artículo 24 de la LIRPF para los casos en los que la persona que adquiere los derechos de uso y disfrute del bien, arrendatario, cesionario, subarrendatario, etcétera, sea cónyuge del contribuyente o sea su pariente hasta los afines incluyendo el tercer grado, no va a poder ser inferior el rendimiento neto total computable a lo que resultaría si aplicásemos lo dispuesto en el art. 85 LIRPF, que ya conocemos, sobre la imputación de rentas inmobiliarias.

²⁵ Ferrer, *Tratado sobre*, pp. 249-250.

Tal y como ya se trató en el apartado 2.4 de este mismo trabajo, y teniendo en cuenta lo establecido sabremos que el rendimiento neto total no va a poder ser nunca inferior a lo que resulte de aplicar:

- a) el 2% sobre el valor catastral el inmueble en el periodo impositivo que se trate cuando este se conozca
- b) el 1,1% para los casos en los que el valor catastral se hubiera revisado o modificado mediante los pertinentes mecanismos y organismos según la normativa catastral, en el mismo año o en alguno de los diez periodos impositivos anteriores.

Aparte contábamos con que habría ciertos casos en los que no se conozca el valor a efectos de catastro o no se ha determinado aún, y en estos supuestos sería de aplicación también el 1,1% pero sobre el 50% del valor que le conste a la Administración por consecuencia de otros tributos o lo que hubiera sido satisfecho para lograr la adquisición.

Como consecuencia tenemos que el rendimiento total neto reducido, que resultará de aplicar las reducciones que procedan de las comentadas, podrá ser el que resulte como tal o podrá ser el resultante de practicar estos coeficientes para los casos de parentesco pues se establecen como un mínimo de modo que si tuviéramos un resultado negativo igualmente sería de aplicación este rendimiento mínimo a causa del parentesco pues, nunca podrá ser inferior al que proceda de estos resultados.

3.3 SUPUESTO PRÁCTICO.

“Contamos con un sujeto “A” que tiene alquiladas dos viviendas de las cuales es propietario junto con su mujer formando un matrimonio que realiza tributación conjunta:

Una primera vivienda arrendada a su primo hermano por la cantidad de 360€ mensuales.

Vivienda que adquiere en 2008 por un total de 55.000€ contando tributos y otros gastos inherentes a la compra. Como valor catastral sin revisar desde hace más de diez ejercicios le consta a esta vivienda un valor de 20.500€ de los cuales el 35% corresponde al valor del suelo.

Aparte ha satisfecho a lo largo del último ejercicio un total de 132€ en concepto de impuestos, unos intereses por un préstamo de 5.000€, la cuota de la comunidad de 360€ y la compra de un lavavajillas por 800€.

Una segunda vivienda que se ha arrendado por 1.250€ mensuales y que se adquirió en el año 2003 por un total de 100.000€ aparte de otros 6.000 en gastos y tributos. Se han soportado un total de 500€ de intereses por hipoteca. El valor catastral de la vivienda es de 91.000€ aunque 13.650 corresponden al valor del suelo. Se ha pagado en el ejercicio un total de 386€

en impuestos, 700€ de las cuotas de la comunidad y la parte proporcional de un arreglo en el portal por el importe de 370€.

Los gastos que se llevaron a cabo para poder amueblar el piso fueron de 10.900€.

Lo que se busca es hallar el rendimiento neto total reducido en el supuesto”

Para la vivienda arrendada al primo hermano:

- INGRESOS ÍNTEGROS: $360 \cdot 12 = 4.320\text{€}$
- GASTOS DEDUCIBLES, TOTAL = **5.964'50€:**

Intereses producidos por la hipoteca: 5.000€ aunque recordemos; no podrán exceder del rendimiento íntegro obtenido (art 23 a) 1 LIRPF) de modo que con un alquiler de $360\text{€} \cdot 12 \text{ meses} = 4.320\text{€}$ obtendremos como tope restando 680€ que se podrán amortizar en los siguientes cuatro ejercicios.

Diferentes tributos: **132€**

Comunidad: **360€**

Amortización:

Por el lavavajillas que compró para el piso atendiendo a lo ya visto según el art. 14 LIRPF y la tabla de amortizaciones podrá aplicar como máximo el 10% del valor satisfecho de modo que $(800 \cdot 10) / 100 = 80\text{€}$

Por la vivienda procederá aplicar el 3% como máximo, para este caso, sobre el valor de adquisición sin tener en cuenta el valor del suelo. Por ello deberemos hallar de los 55.000€ el valor del suelo que será el 35%, y obviarlo $(55.000 \cdot 65) / 100 = 35.750\text{€}$ a los que podremos aplicar el coeficiente del 3% que nos dice el art. 23 LIRPF de modo que $(35.750 \cdot 3) / 100 = 1.072'50\text{€}$

- RENDIMIENTO NETO: $4.320 - 5.964'50 = - 1.644'50$

Como se puede observar el resultado de la diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos que se pueden deducir nos da un total en negativo.

- RENDIMIENTO NETO REDUCIDO: No será de aplicación pues hemos obtenido un resultado negativo, tal y como señala el art. 23.2 LIRPF
- RENDIMIENTO NETO PARENTESCO: como sabemos, en el art. 24 LIRPF se especifica que el rendimiento neto para estos casos no podrá ser inferior al de aplicar la regla que proceda del art. 85 de la misma ley. Para este caso ya que estamos ante una vivienda cuyo valor no ha sido revisado deberemos aplicar el coeficiente del 2% sobre el valor catastral que sabemos es de 20.500€ de modo que obtendremos:

$$(20.500 \cdot 2) / 100 = \mathbf{410\text{€ COMO RESULTADO DE NUESTRO RENDIMIENTO NETO TOTAL 1}}$$

Para la vivienda alquilada a terceros:

- INGRESOS ÍNTEGROS: $1.250 \cdot 12 = \mathbf{15.000\text{€}}$
- GASTOS DEDUCIBLES, TOTAL: **5.749€**

Préstamo: **500€**

Reparación y conservación de elementos comunes: **370€**

Diferentes tributos: **386€**

Gastos de comunidad: **700€**

Amortización por la vivienda, donde deberemos hallar el mayor valor entre el valor de adquisición satisfecho o el valor catastral, para este caso será el de adquisición donde tendremos en cuenta tanto los 100.000€ de coste de vivienda como los 6.000€ de gastos inherentes pero deberemos evitar el valor del suelo. El valor de este es de un total de 13.650 sobre 91.000 lo que refleja un 15%. Por ello deberemos restar a nuestro total de adquisición el 15%:

$$106.000 - [(106.000 \cdot 15) / 100] = 90.100\text{€}$$

y sobre este aplicar el coeficiente de 3% siendo $(90.100 \cdot 3) / 100 = \mathbf{2.703\text{€}}$

Amortización del mobiliario que según el art. 14 RIRPF y la tabla de amortizaciones podrá aplicar como máximo el 10% del valor satisfecho de modo que

$$(10.900 \cdot 10) / 100 = \mathbf{1.090\text{€}}$$

RENDIMIENTO NETO: $15.000 - 5.749 = \mathbf{9.251\text{€}}$

RENDIMIENTO NETO REDUCIDO: procede la reducción del 60% del artículo 23.2 LIRPF sobre los rendimientos positivos por lo que

$$9.251 - [(9.251 \cdot 60) / 100] = \mathbf{3.700'40\text{€ COMO RESULTADO DEL RENDIMIENTO NETO TOTAL REDUCIDO 2}}$$

Por último se suman los rendimientos totales netos reducidos 1 y 2:

$$410 + 3.700'40 = \mathbf{4.110'40\text{€}}$$

3.4 ARRENDAMIENTO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

Como ya sabemos la LAU establece un requisito de permanencia, además de otros, para determinar aquellos arrendamientos que van a tener consideración de vivienda. Los

arrendamientos turísticos²⁶ sin embargo no gozan de tal consideración y es debido precisamente a que no se cumple con esa permanencia del inquilino sino que es algo esporádico o estacional. Es por ello que la LAU en su artículo 5 apartado e) establece que van a estar excluidos del ámbito de aplicación de esta ley aquellas cesiones de uso que recaigan sobre viviendas o sobre parte de ellas, siempre que sean temporales dichas cesiones y cuando la vivienda cumpla con una serie de características; algunas orientadas a la habitabilidad y uso inmediato de esta, como estar amueblada, otras como estar promocionada o comercializada por medio de los canales típicos para este tipo de ofertas que hoy día alcanzan gran difusión, y por último que se realice con la intención de lucrarse y se someta a un régimen específico.

3.4.1 ARRENDAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL IRPF.

Como consecuencia de las nuevas tecnologías, no de su existencia sino de su desarrollo y capacidad de adaptación, la actividad del alojamiento privado con vista al turismo es cada vez mayor. Cada vez hay un mayor número de viajeros que prefieren alojarse en un lugar que va a ser “su hogar” durante unos días y donde disponen de ciertas comodidades y de una intimidad que quizá no se encuentra en otros alojamientos que anteriormente eran los más utilizados; hoteles, hostales, albergues, etc. Debido a esto debemos diferenciar el fenómeno del alquiler turístico, del servicio típico que lleva ofreciendo décadas la industria hotelera pues será el punto de inflexión para tratar los rendimientos de un alquiler turístico como rendimientos del capital inmobiliario o como rendimientos de una actividad económica.

3.4.1.1 RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO.

Habitualmente nos encontraremos con que la mayoría de los arrendamientos turísticos²⁷ que se realizan van a generar un rendimiento de capital inmobiliario pues en la gran mayoría de las ocasiones únicamente se va a dejar disponer del inmueble o de parte de este durante un tiempo y durante la estancia de los inquilinos en el mismo no se les va a ofrecer ni realizar otro tipo de servicio que sería considerado como típico de la industria hotelera de los que hablaré más adelante.

Al igual que sucede con el arrendamiento de vivienda va a ser el titular de la vivienda en sí, o el titular de los derechos que recaigan sobre la misma y a partir de los cuales se han obtenido

²⁶ Muleiro Parada, L.M. y Aneiros Pereira, J. (2019) “La tributación de las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas a través de plataformas virtuales”. *Revista de contabilidad y tributación* (Nº 430), pp. 43-47.

²⁷ González Cabrera, I. y Rodríguez González, M. (2019). *Las viviendas vacacionales: entre la economía colaborativa y la actividad mercantil*. Madrid, Dykinson, pp. 71-72.

los rendimientos, quien se halle obligado a declarar tales rendimientos que se computarán por lo resultante después de aplicar a los ingresos íntegros las deducciones que procedan fiscalmente.

También se aproxima a lo que sucede con la vivienda cuando el inmueble haya estado sin verse afectado por ningún tipo de cesión pues, en este caso, se le imputarán una serie de rentas inmobiliarias mediante el sistema consistente en aplicar sobre el valor catastral del inmueble el porcentaje que proceda de los que ya conocemos del artículo 85 LIRPF (a saber 1,1%, ó 2%) pero siempre teniendo en cuenta que habrá que atender a los días que propician dicha imputación de rentas.

En cambio si recordamos el artículo 23.2 LIRPF podremos establecer una diferencia pues la reducción del rendimiento neto de un 60% que nos otorga, es exclusivamente para aquellos rendimientos en los que los inmuebles se destinan a vivienda, es decir que la permanencia²⁸ es una característica del arrendamiento de este y no los contratos que se celebren por temporadas, tal y como se muestra en la Resolución de Tribunal Económico Administrativo Central, 5663/2017, de 8 de marzo de 2018.

3.4.1.2 RENDIMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Aunque no con tanta frecuencia puede suceder también que no se dé la mera cesión del inmueble o de ciertos derechos sobre este sino que también se ofrezcan en conjunto, y durante los inquilinos se hallen allí, ciertos servicios que serían considerados como servicios típicos de hotel o similar. Si esto sucede nos encontraremos ante una actividad ciertamente empresarial y por ello dicha actividad nos generará unos rendimientos que tendrán consideración de rendimientos de actividad económica.

Para entender mejor qué serían servicios²⁹ de la industria típica de hoteles y otros análogos podremos acudir a la ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, 37/1992 (en adelante LIVA) pues en su artículo 20, Uno. 23º b), e') establece algunos servicios que serían propios de la industria hotelera como los servicios de restauración, los de limpieza de la estancia o los de lavado de textil. Aparte, tal y como se explica en la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos V 0575-15, de 13 de febrero de 2015, lo que debemos entender es que los inquilinos van a poder gozar de una serie de servicios que van más lejos de la cesión o puesta a disposición de un inmueble, o parte de este; van a poder acceder a un servicio de

²⁸ Fraile Fernández, R. (2018) “Interpretación de la norma tributaria: ¿por qué no aplicar la reducción del 60% al alquiler vacacional?”. *Revista Quincena Fiscal* (Nº 18), pp. 33-34.

²⁹ Álamo Cerrillo, R. (2017) “La Tributación del sector turístico”. *Revista Quincena Fiscal* (Nº 12), pp. 21-23.

atención permanente que cuenta con un lugar para tal propósito, podrán contar con la limpieza de la estancia de forma habitual incluyendo el lavado de sábanas, toallas, y otros enseres de la misma naturaleza, además de poder contar en ocasiones con servicio de transporte o custodia de equipaje, servicio de comida, etc.

Como los servicios de la industria hotelera no quedan acotados con exactitud³⁰ a una serie de supuestos concretos, la misma consulta vinculante pone en conocimiento los servicios que no se consideran como tal y que son típicos en todos los arrendamientos turísticos que nos encontramos, como pueden ser:

- a) Servicios que se presten en el momento previo a la entrada al alojamiento y posteriormente, como la limpieza del lugar o de la ropa de cama y de baño así como su cambio si fuera preciso, pues son servicios que acompañan al arrendamiento; encontrar un lugar limpio e higiénico, pero que en este caso no se hace con periodicidad durante la estancia de los inquilinos.
- b) Las actuaciones habituales de limpieza que afectan a las instalaciones o zonas comunes del complejo residencial, urbanización o bloque en el que se encuentre el inmueble.
- c) Servicios de reparación cuya acción sea necesaria de forma inminente porque se haya producido alguna avería técnica que pueda perjudicar la estancia.

Es posible también que no se presten estos servicios y aún así nos encontremos ante una actividad económica como ya se expuso anteriormente según el art. 27.2 LIRPF y es que el hecho de tener a una persona encargada de la administración y organización del arrendamiento del inmueble, trabajando a tiempo completo y mediante su pertinente contrato daba lugar a que se le dé la consideración de actividad económica.

3.4.2 OBLIGACIÓN DE INFORMAR.

Me parece muy interesante hablar acerca de la controversia generada sobre la obligación de informar por los arrendamientos turísticos y las cesiones de uso que conllevan regulada por el artículo 54.ter del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que fue aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio. Mediante este se veían obligados a informar tanto; las entidades que funcionan como intermediarias en

³⁰ Díaz Rubio, P. (2020). “La cesión de uso de viviendas con fines turísticos: algunos aspectos fiscales”. *Journal of Tourism Analysis: Revista de Análisis Turístico*. (Vol 27, N° 2), p. 222.

estos casos y que cada día son más, (por ej. Booking o Airbnb), como las personas que ceden el uso de estos inmuebles de forma temporal y con las características que ya conocemos, de forma periódica y mediante una declaración en la que constaran, según el art. 54.ter del mismo reglamento en su apartado 4, datos como la identificación de la persona que fuere titular del inmueble y la persona que adquiere los derechos, la identificación de las personas que funcionan como intermediarias o entidades, el número de días que se va a disfrutar de la cesión, los importes que se hubieran dado tanto por parte del inquilino como la comisión por intermediación, o también la identificación del inmueble que será cedido mediante su localización e incluso referencia catastral. Todo ello con el objetivo de evitar el fraude fiscal con el aumento de este tipo de arrendamientos.

Pues bien el caso es que con la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección Segunda, número 1.106/2020, de 23 de Julio de 2020 queda anulado y sin efecto este artículo y esta obligación por considerarse contrario a derecho. Uno de los motivos principales es que no se realizaron las comunicaciones pertinentes a la Comisión Europea para la tramitación de esta medida, basándose nuestro alto tribunal en la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 19 de diciembre de 2019 por el caso de la empresa Airbnb de donde se desprende que una norma, como sucede con la del artículo 54. ter, debe ser informada con antelación yendo de acuerdo con la Directiva 1535/2015, pues aunque el artículo sea correcto internamente y no vaya en contra del principio de reserva de ley como dice la sentencia, las obligaciones que este genera sobre particulares y sobre entidades que van a actuar de intermediarias entre cedente y cesionario requieren el aviso e información por parte de nuestro estado a la Comisión porque se ha de generar un reglamento técnico que debe de aprobarse en desarrollo de la Ley, fruto de la transposición de la directiva.

4. CONCLUSIÓN.

La realización de este trabajo me ha llevado, sin duda alguna, a adquirir bastantes más conocimientos de los que tenía sobre el tema de la tributación de la vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas pero no considero esto lo mejor que he obtenido en el camino.

Para mí lo mejor ha sido poder comprender y ver más de cerca la rama que más me gusta del derecho y que, después de haber realizado este trabajo, me gusta más aún. Es así porque la veo de un sentido práctico y definido, incluso exacto, más que las demás y porque, bajo mi humilde opinión, es la parte del derecho que lleva más a rajatabla el respeto a los principios

que componen nuestro ordenamiento jurídico como podría ser el principio de solidaridad, el de igualdad o el de generalidad. Quiero decir; que cuanto más te adentras en el mundo del Derecho Financiero y Tributario y lo comparas con otros ves que no entiende de sexos ni de ideas. He aprendido también que todo está diseñado precisamente para poder cumplir con los principios de nuestra norma suprema y creo que es el Derecho Tributario el que más se adapta a la situación de cada individuo que compone nuestra sociedad como hace, por ejemplo con el principio de capacidad económica.

Es por ello que existen muchas posibilidades y creo que la formación tributaria no debería ceñirse a los estudios universitarios sino que debería de implantarse en otros estudios obligatorios con anterioridad para poder tener, aunque fuera, una ligera idea de para qué sirve contribuir y por qué hay que hacerlo. Si se hiciera, además de generar una conciencia que creo que no hay en nuestra sociedad sino todo lo contrario porque se premia de forma popular la “picaresca” de aquél que consigue pagar menos impuestos o incluso no pagarlos, muchos de los que componemos esa generalidad entenderíamos que existen medidas, incentivos, ventajas, deducciones, reducciones, en definitiva; beneficios fiscales que se pueden aprovechar y cuyo conocimiento generalizado haría realmente que cambiara la concepción de este sistema.

Respecto a lo que comento, y más cercano al tema de la vivienda que trato en el trabajo, me parece que existen grandes facilidades y beneficios para poder invertir en nueva vivienda, fomentando en este sentido el comercio en el mercado inmobiliario. Al igual que se ayuda a sacar más rentabilidad a los propietarios de inmuebles que se hallan arrendados, ya sea como vivienda o de forma turística, respecto de los gastos que le genera el bien que le produce los rendimientos ya que estos inmuebles conllevan un mantenimiento y unos costes por el uso y desgaste propio del tiempo.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS Y ARTÍCULOS DE REVISTA:

- Álamo Cerrillo, R. (2017) “La Tributación del sector turístico”. *Revista Quincena Fiscal* (Nº 12).
- Álamo Cerrillo, R. (2020) “El tratamiento fiscal de la discapacidad en el IRPF”. *Revista Quincena Fiscal* (Nº 7).
- Álamo Cerrillo, R. (2020). *El tratamiento fiscal de la familia en el IRPF*. Madrid, Dykinson.
- Almansa, B., y Cruz Padial, B. (2019). “Fiscalidad de los rendimientos por arrendamiento obtenidos por persona física en el sector de la vivienda con fines turísticos”. *Nueva fiscalidad*, Madrid, Dykinson.
- Badás Cerezo, J y Marco Sanjuán, J.A. (2015) *Renta y Patrimonio 2015*, Cizur Menor: Editorial Aranzadi, S.A.U.
- Banacloche Palao, C (2021). “Exención por reinversión en vivienda habitual mediante financiación ajena”. *Revista de contabilidad y tributación: Comentarios y casos prácticos* (Nº 454).
- Bengochea Sala, J. M. (2019). “Tratamiento fiscal en el IRPF de algunas operaciones complejas y/o dudosas en el contexto de los rendimientos del capital inmobiliario”. *Actum fiscal*, (Nº 145).
- Cordero Ferrera, J. M., Díaz Caro, C., y Pinto Borrega, D. (2014). “Análisis de los efectos de los últimos cambios normativos en la deducción por inversión en vivienda habitual en el IRPF”. En el *XXI Encuentro Economía Pública*. Universitat de Girona.
- Díaz Rubio, P. (2020). “La cesión de uso de viviendas con fines turísticos: algunos aspectos fiscales”. *Journal of Tourism Analysis: Revista de Análisis Turístico*. (Vol 27, Nº 2).
- Ferrer Vidal, D. (2017). *Tratado sobre la imposición directa* (5a. ed.). J.M. Bosch Editor.
- Fraile Fernández, R. (2018) “Interpretación de la norma tributaria: ¿por qué no aplicar la reducción del 60% al alquiler vacacional?”. *Revista Quincena Fiscal* (Nº 18).
- Galapero Flores, R. (2017). “Gravamen y beneficios fiscales en el IRPF aplicables a la vivienda situada en un conjunto histórico”. *Haciendas locales y patrimonio histórico y cultural*. Madrid, Dykinson.

- García Calvente, Y. (2016). “Incidencia de la política económica en el diseño del IRPF. Especial referencia al tratamiento fiscal de la vivienda”, *La reforma fiscal de 2015* (Coord. Patón García, G.), Bosch Editorial.
- Gil Maciá, L. (2015). “Deducción por inversión en la vivienda habitual: jurisprudencia sobre las pruebas que acreditan la ocupación efectiva y permanente”. *Civitas. Revista española de derecho financiero*, (Nº 166).
- González Cabrera, I. y Rodríguez González, M. (2019). *Las viviendas vacacionales: entre la economía colaborativa y la actividad mercantil*. Madrid, Dykinson.
- González-Cuéllar Serrano, M. L. (2016). “La fiscalidad de la rehabilitación urbana en España”. *Revista de Derecho Fiscal*, (Nº 8).
- Guzmán López, M. (2016). “Sobre el valor de adquisición de un inmueble al efecto de declarar tras su venta la ganancia patrimonial en el IRPF: Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2015”. *Revista Inmueble* (Nº 160).
- Martín Dégano, I. (2018). “El IRPF y la dependencia”. *Derecho a una asistencia sanitaria para todos: una visión integral*. Madrid, Dykinson.
- Muleiro Parada, L.M, Y Aneiros Pereira, J. (2019) “La tributación de las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas a través de plataformas virtuales”. *Revista de contabilidad y tributación* (Nº 430).
- Nicolao Abinzano, I. (2020) *Medidas fiscales del Real Decreto-Ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria*, Cizur Menor: Editorial Aranzadi S.A.U.
- Patón García, G. (2014). “Nuevo régimen tributario de la vivienda habitual: cambio de tendencia en la política fiscal de la vivienda en el IRPF”. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, (Nº 12).
- Patón García, G. (2021). “Revisión de la exención por reinversión en vivienda habitual en el IRPF: la subrogación en una hipoteca se computa como importe reinvertido”. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*.
- Picazo González, P. (2018). “El arrendamiento de vivienda. Deducciones en el IRPF”. *Revista Inmueble* (Nº 181).
- Pulgar Ezquerro, J. y Vargas Vasserot, C. (Ed.) (2010). *Tendencias actuales en torno al mercado del crédito: VIII Congreso de la Asociación Sainz de Andino*. Madrid, España: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales.
- Romero Plaza, C. (2020). “Aplicación de la exención en el IRPF por reinversión en la construcción de una nueva vivienda habitual: Sentencia del Tribunal Supremo nº

1098, de 23 de julio de 2020, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo Sección Segunda, en recurso de casación contencioso-administrativo número (núm. 4417/2017)”. *Revista Carta Tributaria*. (Nº 69).

- Vidal Martí, B (2019). “Exención en la transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años”. *Revista Carta Tributaria* (Nº 48).
- Vidal Martí, B. V. (2019). “Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: Exención por reinversión en vivienda habitual. Inicio del cómputo del plazo de 3 años de residencia continuada para que la vivienda pueda ser calificada de habitual”. *Revista Carta tributaria*. (Nº 47).
- Vidal Martí, B. (2020). “Adjudicación 100% de la vivienda por extinción del condominio. Requisitos y límites para aplicar la deducción por adquisición de vivienda habitual; Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central, Sala Primera, número 00561/2020, de 1 de octubre de 2020, en unificación de criterio”. *Revista Carta Tributaria*. (Nº 69).

NORMATIVA:

- Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.
- Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero.
- Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos
- Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.
- Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

- Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.
- Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias.
- Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria.

RESOLUCIONES Y SENTENCIAS:

- Resolución de Consulta vinculante de la Dirección General de Tributos V 0575-15, de 13 de febrero de 2015
- Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central, 5663/2017, de 8 de marzo de 2018.
- Resolución de Consulta Vinculante de la Dirección General de Tributos, V 2302-18 de 07 de Agosto de 2018
- Resolución de Consulta Vinculante de la Dirección General de Tributos, V 3313-19 de 03 de Diciembre de 2019.
- Sentencia del Tribunal Supremo Nº Res. 1.106/2020, de 23 de Julio de 2020 (STS 2494/2020)
- Sentencia del Tribunal Supremo Nº Res. 1239/2020, de 1 de octubre de 2020 (STS 3049/2020).