

Bloque 5. IRPF 3: rendimiento de capital inmobiliario y la vivienda habitual.

Rendimientos de capital inmobiliario.

1. Inmuebles arrendados.

Deducción de intereses y amortización hasta ingresos. Arrendamiento a familiares tienen un mínimo. Arrendamiento de vivienda: reducción de 50% o 100%.

Ingresos son los importes devengados a raíz de un contrato de arrendamiento o de la cesión de derecho de uso o disfrute sobre inmuebles (22 IRPF). Los intereses y los demás gastos como gastos de reparación y conservación son deducibles hasta el importe íntegro de los rendimientos, si han sido necesarios para la producción de los ingresos. Esto implica que gastos no sean deducibles en la medida que el bien inmueble no ha estado arrendado. Esta regla se aplica por cada bien separadamente (23,1,a,1º IRPF). La amortización del bien inmueble es de un máximo de 3% sobre el mayor del valor de adquisición y el valor catastral (23, b IRPF), si hay depreciación efectiva. Si en un año los gastos superan los ingresos, se puede trasladar el saldo negativo a los 4 años siguientes (22 y 23 IRPF).

El tipo de imposición no es el tipo de la base de ahorro sino el tipo progresivo (46; 66,1 y 76 IRPF).

Un contrato de arrendamiento hecho con miembros de la **familia** tiene un tratamiento diferente (24 IRPF). El rendimiento neto no puede ser inferior al 2% o 1,1% en caso de un valor catastral revisado después de 1994 (85 IRPF) del valor catastral del inmueble.

2. Bienes inmuebles no arrendados.

Imputación de una renta.

Bienes inmuebles urbanos y bienes inmuebles rústicos pero no usables dentro de una explotación agrícola no forman rendimiento de bienes inmuebles sino renta imputada (85 IRPF). Son bienes inmuebles que no generen rendimientos inmobiliarios, no siendo la vivienda habitual, ni afectos a una actividad económica. Por ejemplo una segunda vivienda de una familia. Se imputa el 2% o 1,1% del valor catastral de la parte edificada (sin suelo) al propietario sin poder deducir gastos. Un bien inmueble en construcción no genera la renta imputada.

3. Viviendas arrendadas.

Posibilidad de reducción de 50% o 100%.

Se puede aplicar una reducción de 50% sobre el rendimiento inmobiliario neto (después de gastos) declarado, si el bien inmueble está destinado al uso de vivienda. Si el arrendatario es una persona entre 18 y 35 años y tiene ingresos de trabajo o actividades económicas superiores al "IPREM" (para 2007: 5.990,40) la reducción es de 100%. Habrá que acreditar la existencia de un contrato y comunicar los datos a Hacienda (23,2 IRPF). No se aplica estas reducciones en caso de alquiler de una casa rural, de alquiler por temporada o arrendamiento a una persona jurídica.

4. Renta irregular.

Reducción en 40% rendimiento inmobiliario irregular.

El rendimiento inmobiliario generado en un periodo de más de 2 años se minora en una 40% (23,3 IRPF). La división entre el número de años de generación de los ingresos y el número de años que se percibe el rendimiento tiene que ser superior a 2.

También beneficios calificados de obtenidos irregularmente gozan de esta reducción (15 Regl.). Son los siguientes importes obtenidos:

1. por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio.
2. por las indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble.
3. por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio.

Se aplica la reducción también a rendimiento negativo. El arrendatario no puede aplicar esta reducción si recibe un importe por la cesión del uso. Para el no forman rendimiento de capital inmobiliario sino ganancia patrimonial.

La vivienda habitual.

1. Uso propio.

No renta imputada. Interés no deducible pero deducción de la cuota.

El uso propio de la vivienda, en que se vive normalmente, no supone la aplicación del porcentaje de 2% o 1,1% como renta imputada (85,1 IRPF). Tampoco se deduce el interés de un préstamo para adquirir la vivienda ni otros gastos.

La vivienda en el sentido de una edificación (una caravana por ejemplo no califica) en la cual el propietario vive efectivamente durante un plazo continuado de al menos tres años es la vivienda habitual (68,1,3 IRPF). Un fallecimiento, matrimonio, divorcio o cambio de trabajo pueden interrumpir este plazo. Este concepto es también importante para

1. la deducción de importes pagados para la adquisición y el préstamo hipotecario
2. la exención de la ganancia patrimonial obtenida con la transmisión de esta vivienda
3. la exención en el impuesto sobre el patrimonio (IP)
4. la transmisión “mortis causa” de la vivienda habitual en el impuesto sobre sucesiones y donaciones (ISD)

2. Importe deducción.

Se puede deducir de la cuota a pagar en el IRPF (y no de la renta) **el 15%** (10,05% estatal; 4,95% CCAA) **del importe pagado** en un año por la adquisición o la rehabilitación de la vivienda habitual (68, 1 IRPF). La base de la deducción es un máximo de 9.015,- € de la cantidad invertida y pagada en un año. La deducción máxima es entonces de 1.352,28 € Si la deducción supera el importe debido de IRPF no se puede trasladar el saldo a otro año. La base incluye los importes de la devolución de capital del préstamo y de los intereses pagados.

La base es el precio de adquisición más los gastos (notario, registro) como los impuestos (IVA, ITP, tasas por la licencia etc). En los años siguientes a la adquisición la base se forma por los intereses y amortizaciones del préstamo contratado para adquirir la vivienda habitual. Si un matrimonio realiza la inversión, cada uno tiene derecho a practicar la deducción. Si en el pasado ya se aplicó la deducción una o varias veces, se podrá aplicar la deducción sólo sobre el importe que supere las bases de la deducciones aplicadas anteriormente. La deducción para otra vivienda habitual tampoco se aplica a

la ganancia patrimonial exenta derivada de la transmisión de una anterior vivienda habitual (68, 1,2 IRPF).

La idea es premiar la inversión en bienes inmuebles propiedad de los contribuyentes. La administración puede comprobar, si el incremento del patrimonio por la inversión procede del ahorro de ingresos o de la realización de una ganancia patrimonial. Sólo un incremento del ahorro califica como base de la deducción (70 IRPF).

Si una persona se encuentra ante la imposibilidad de invertir en una vivienda habitual, la Ley le estimula ahorrar para tal fin a través de la “cuenta vivienda” (68,1,1º IRPF). Abriendo una cuenta bancaria ya puede ingresar importes con el destino de la futura vivienda. Estos importes gozan igualmente de la deducción de la inversión en la vivienda habitual. La deducción se aplica sólo, si se trata de la primera adquisición de una vivienda habitual, que debe adquirir dentro de un plazo de 4 años (56 Regl.). Planificando bien se puede aplicar durante varios años consecutivos la deducción.

3. Deducción por alquiler.

El gobierno intenta hacer más atractivo alquiler una vivienda. Para el inquilino una vivienda también puede formar su vivienda habitual (68,7 IRPF). Desde el 1.1.2008 puede aplicar una deducción por vivienda habitual, cuando tenga una base imponible inferior a 24.020 € anuales. Puede deducir el 10,05% del importe satisfecho sobre un máximo, que depende de su base imponible:

<u>si base imponible es</u>	<u>base máxima de deducción</u>
= < 12.000,- anuales	9.015,- €
> 12.000 y < 24.020	9.015 -/- 75% x (base imponible -/- 12.000,- €)

Por ejemplo: una persona con una base imponible de 20.000,- €

- base imponible -/- 12.000,- = 8.000,-
- 75% x 8.000,- = 6.000,-
- la base es de 9.015,- -/- 6.000,- = 3.015,-
- la deducción es de 10,05% x 3.015,- = 303,-.

4. Ganancia patrimonial con la venta de la vivienda habitual.

Ganancia patrimonial exenta bajo condiciones.

La ganancia patrimonial obtenida por la transmisión de la vivienda habitual por personas mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia esté exenta en el IRPF (33,4 IRPF).

Una ganancia patrimonial conseguida por otras personas e invertida durante los 2 años anteriores o posteriores en otra vivienda habitual está exenta bajo unas condiciones. La otra vivienda tiene que ser también una vivienda habitual. El importe de la inversión tiene que ser superior al importe de la venta de la anterior vivienda habitual (38 IRPF;41 Regl.). En caso de una reinversión parcial, el precio de venta de la vivienda habitual será prorrateado según la parte de la ganancia patrimonial y la parte del precio de adquisición (41, 3 y 4 Regl.).

5. Otros impuestos y la vivienda habitual.

Impuesto sobre Patrimonio (IP).

La posesión de la vivienda habitual en principio se grava en el Impuesto sobre Patrimonio. Se puede aplicar sin embargo una exención de un importe máximo de 150.253,03 € por propietario. Se deduce el importe de una deuda contratada para adquirir la vivienda, pero sólo por la parte imponible de la vivienda (4,9 IP).

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

Bajo ciertas condiciones y hasta un máximo absoluto de 122.606,47 € el 95% del valor de la vivienda esté exento para el heredero en el ISD. Los herederos que pueden aplicar esta exención son el cónyuge, ascendientes o descendientes del causante o pariente colateral mayor de sesenta y cinco años que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento. Todos tienen la obligación de mantener en su posesión el bien inmueble heredado durante 10 años (20,2,c ISD).

Otros impuestos.

No sólo de aplicación para la vivienda habitual:

1. La primera entrega de una vivienda está sujeta al IVA (7%).
2. El uso de un bien inmueble supone el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), un impuesto local.
3. La parte del terreno imputable a la vivienda se grava en otro impuesto local en caso de transmitir la vivienda (Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos Urbanos, llamada frecuentemente "Plusvalía").
4. La transmisión supone igualmente el pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales a un 6% o 7% dependiente de la CCAA.