

DEFINICIÓN DE BIEN INMUEBLE

Código Civil. Artículo 334.

Son bienes inmuebles:

- 1.º Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.
- 2.º Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble.
- 3.º Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.
- 4.º Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.
- 5.º Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.
- 6.º Los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, y formando parte de ella de un modo permanente.
- 7.º Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.
- 8.º Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas.
- 9.º Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
10. Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

RENTAS ESTIMADAS



INFORMA 142746-IMPUTACIÓN DE RENTAS INMOBILIARIAS: CÓMPUTO ESTADO DE ALARMA

Debe tenerse en cuenta que la imputación de rentas inmobiliarias no tiene en cuenta la utilización efectiva de la segunda vivienda sino su disponibilidad a favor de su titular. **La Ley no atiende a circunstancias que puedan afectar a dicha utilización, tales como la enfermedad, el trabajo u otras que determinen la no posibilidad de utilización de la segunda vivienda, al limitar los casos en los que no procede la imputación de rentas inmobiliarias únicamente a los siguientes casos tasados: afectación del inmueble a una actividad económica, que el inmueble genere rendimientos de capital, que se encuentre en construcción y que no sea susceptible de uso por razones urbanísticas, sin que la declaración del Estado de alarma por crisis sanitaria COVID-19 corresponda a uno de ellos.**

En consecuencia, **durante el tiempo que haya estado vigente el Estado de alarma por la crisis sanitaria COVID-19 procederá la imputación de rentas inmobiliarias prevista en el artículo 85 de la LIRPF por la vivienda de la que sea propietario el contribuyente.**

RÉGIMEN DE IMPUTACIÓN DE LAS RENTAS INMOBILIARIAS



INFORMA 142832-IMPUTACIÓN DE RENTAS INMOBILIARIAS: INMUEBLE OCUPADO

(...) en el caso de inmuebles vacíos que son ocupados ilegalmente por terceros en contra de la voluntad del propietario, siempre que se hubiera iniciado el correspondiente procedimiento judicial de desahucio, cuestión que deberá quedar acreditada, ha de considerarse que operaría la exclusión del régimen de imputación de rentas inmobiliarias previsto en el artículo 85.1 de la LIRPF desde el momento en que inició dicho procedimiento y sin necesidad de esperar a su resolución.

La citada acreditación habrá de efectuarse por cualquiera de los medios de prueba generalmente admitidos en derecho (conforme disponen los artículos 105 y 106 de la Ley General Tributaria).

INFORMA 142729-SUBVENCIONES

Las ganancias patrimoniales originadas por una subvención, se imputarán únicamente al contribuyente al que se le haya concedido la subvención, independientemente del uso que se le dé a la misma.

En este caso, la renta que se pone de manifiesto por la percepción de una subvención pública por o para la reparación de un inmueble, se considerará una ganancia patrimonial de la persona a quien corresponda el derecho a su obtención, una ganancia patrimonial de la persona que haya obtenido la subvención, que será la que deba tributar por ella; y ello con independencia de que esa persona no sea el único propietario del inmueble, o, incluso, de que no tenga ningún derecho de propiedad sobre el mismo.

Resolución TEAC 670/2019, de 1 de junio de 2020

RENTAS INMOBILIARIAS**Arrendamiento de inmuebles no afectos a actividades económicas:****INFORMA 142216-ESTADO DE ALARMA: ACUERDO VOLUNTARIO PARA DIFERIR LA RENTA**

El arrendador imputará el rendimiento íntegro (ingresos) de estos meses en función de la exigibilidad de los nuevos plazos acordados por las partes. Además, debe tener presente que seguirán siendo deducibles los gastos necesarios y que no procederá la imputación de rentas inmobiliarias durante esos meses al seguir arrendado el inmueble.

**INFORMA 142215-ESTADO DE ALARMA: ACUERDO VOLUNTARIO PARA REBAJAR LA RENTA**

Dicho acuerdo tendrá incidencia en la declaración del IRPF del ejercicio 2020, año en el que se produce dicho acuerdo.

El arrendador reflejará como rendimiento íntegro (ingresos) durante esos meses los nuevos importes acordados por las partes, cualquiera que sea su importe. Además, debe tener presente que seguirán siendo deducibles los gastos necesarios y que no procederá la imputación de rentas inmobiliarias al seguir arrendado el inmueble.

1. Arrendamiento con opción de compra:

- La concesión de la opción de compra y su posterior ejercicio generan variaciones patrimoniales.
- Las rentas derivadas del alquiler se califican como rendimientos del capital inmobiliario.

2. Arrendamiento de plazas de garaje:

- **Epígrafe 751. (Guarda y custodia)** la DGT lo califica como actividad económica.
- **Epígrafe 861.2. (Alquiler)** la DGT lo califica como rendimiento del capital inmobiliario, salvo que se cumplan los requisitos para tener la consideración de rendimiento de actividad económica.

3. Traspaso:

- La participación del arrendador tiene consideración de rendimiento del capital inmobiliario.
- La participación del arrendatario tiene consideración de ganancia patrimonial.

4. Subarrendamiento:

- La participación del arrendador tiene consideración de rendimiento del capital inmobiliario.
- La participación del arrendatario tiene consideración de rendimiento del capital mobiliario.

5. Indemnización

- **satisfecha por el arrendador por resolución anticipada del contrato de arrendamiento**
 - constituye para el arrendatario una ganancia patrimonial.
 - constituye para el arrendador una mejora.
- **satisfecha por el arrendatario por resolución anticipada del contrato de arrendamiento**
 - constituye para el arrendador un rendimiento del capital inmobiliario.
- **por extinción de contrato de alquiler de local de negocio**
 - constituye para el arrendatario una ganancia patrimonial.
 - constituye para el arrendador una mejora.
 -

6. Arrendamiento con periodo de carencia por obras de mejora realizadas por el arrendatario**CV0089-19 de 15/01/2019**

(...) no se trata de una cesión del inmueble de forma gratuita.

(...) durante dicho periodo, el arrendador cede el uso del inmueble estableciéndose como contraprestación la realización de las obras, por lo tanto, percibe una renta en especie, que tendrá la calificación de rendimiento de capital inmobiliario según lo dispuesto en el artículo 22 de la LIRPF.

(...) en el caso planteado, y partiendo de la premisa de que las obras realizadas tienen la consideración de obras de mejora, los rendimientos de capital inmobiliario deberán imputarse por el consultante al periodo impositivo en que se produzca la entrega de las mismas, esto es, al periodo impositivo en el que dichas obras revertirán en el propietario, una vez finalizado el contrato.

7. Arrendamiento de temporada**CV2545-19 de 19/09/2019**

La consultante propietaria de una vivienda, tiene la intención de alquilarla a estudiantes con un contrato de tres años, dejando el mes de agosto como mes de carencia sin percibir rentas.

En relación con los arrendamientos por temporada, este Centro viene manteniendo como criterio interpretativo (consultas nº V1754-09, V1523-10 y V3109-15) que a los mismos no les resulta aplicable la reducción del 60 por ciento. Ahora bien, en el presente caso, el arrendamiento de vivienda se configura contractualmente (según se indica en el escrito de consulta) como arrendamiento que va más allá de la mera temporada, **en el escrito de consulta se hace referencia a un período de tres años, y teniendo como finalidad primordial satisfacer la necesidad permanente de vivienda de los estudiantes arrendatarios por lo que acreditándose tal circunstancia sí resultará operativa la citada reducción, pues nos encontraríamos a estos efectos ante un arrendamiento de vivienda.**

GASTOS DEDUCIBLES**Intereses de capitales invertidos en la adquisición o mejora del inmueble**

Los intereses que, por la aplicación de cláusulas suelo, hubieran sido satisfechos por el contribuyente en 2020 y respecto a los que, antes de finalizar el plazo de presentación de autoliquidación del IRPF por dicho ejercicio (30 de junio de 2021), se alcance el acuerdo de devolución de su importe con la entidad financiera o como consecuencia de una sentencia judicial o un laudo arbitral, no podrán deducirse como gasto.

Manual práctico de Renta 2020. Página 231

Gastos de reparación y conservación

Los gastos de conservación y reparación efectuados en un inmueble con la finalidad de arrendarlo (esto es, los efectuados en el período de tiempo previo a la formalización del contrato de arrendamiento) tendrán la consideración de deducibles para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, siempre que vayan dirigidos exclusivamente a la futura obtención de rendimientos del capital inmobiliario (a través del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos de uso y disfrute) y no al disfrute, siquiera temporal, del inmueble por el titular. Si en el ejercicio en que realiza los gastos el contribuyente no obtiene rendimientos del capital inmobiliario derivados del inmueble, los gastos de reparación y conservación podrán ser deducidos en los cuatro años siguientes, respetando cada año el límite legalmente establecido.

Manual práctico de Renta 2020. Página 231

Saldos de dudoso cobro

Para los ejercicios 2020 y 2021, se ha rebajado el plazo que existía para que los saldos de dudoso cobro fueran deducibles.

En estos años, cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del período impositivo hubiesen transcurrido **más de tres meses**, y no se hubiera producido una renovación de crédito, los saldos de dudoso cobro se considerarán suficientemente justificados y, por tanto, serán deducibles para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario.

Amortización de bienes inmuebles**INFORMA 135501-GASTO DEDUCIBLE: AMORTIZACIÓN DE INMUEBLES HEREDADOS**

Para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario tendrá la consideración de gasto deducible cada año, en concepto de amortización del inmueble, el mayor del 3% del coste de adquisición satisfecho o del valor catastral, en ambos casos sin incluir en su cómputo la parte correspondiente al suelo. En las adquisiciones de inmuebles por herencia o donación sólo podrá considerarse como coste de adquisición satisfecho el coste de las inversiones y mejoras efectuadas en el inmueble, así como la parte que corresponda a la propia construcción (no al suelo), de los gastos y tributos inherentes a la adquisición del inmueble, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

Sin perjuicio de lo anterior, la amortización acumulada a lo largo de su vida útil no podrá exceder del valor de adquisición determinado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la LIRPF.