

UNIVERSIDAD MIGUEL HERNÁNDEZ

**Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de
Elche**



Trabajo de Fin de Grado

**ESTUDIO SOBRE LA TRIBUTACIÓN DEL
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.**

Alumno: Juan Jiménez Gámiz

Tutor: Johans Mendiluz Rodríguez

Grado en Derecho

Curso Académico 2020/2021

ABSTRACT.

El objetivo primordial de este trabajo consiste en la realización de un análisis sobre el régimen tributario al que queda sujeto la figura del arrendamiento de bienes inmuebles, por el cual, determinados contribuyentes, obtienen una serie de rendimientos dentro del ámbito territorial español.

Con la finalidad de alcanzar un mayor nivel de comprensión del tema expuesto, previamente al trabajo de análisis, se tratarán de manera detallada los diferentes conceptos implicados en el trabajo, siendo así definidos y referenciados de acuerdo con las leyes que los regulen.

Posteriormente, se tratará la evolución que ha experimentado el mercado del alquiler en España en los últimos años y se hará una comparativa con los países de la zona euro.

Como tarea principal a desarrollar, se encuentra la del estudio de las diferentes opciones tributarias reguladas en la ley y a las que puede acogerse el contribuyente a la hora de tributar por sus rendimientos obtenidos en España. Para ello, se expondrán diferentes ejemplos sobre posibles contribuyentes que hayan obtenido rendimientos de capital inmobiliario, con la finalidad de ver que opción pudiese ser más rentable para cada uno de ellos dependiendo de la situación en la que se hallaren. Como instrumento para sintetizar toda la información obtenida se realizará un cuadro resumen en el que se recogerán las diferentes posibilidades en las que pudiera encontrarse el contribuyente a la hora de tributar e información destacable de cada una de ellas.

Índice

I. ABREVIATURAS.....	4
II. INTRODUCCIÓN Y CONCEPTOS.....	5
2.1. El arrendamiento de bienes inmuebles.....	5
2.2. La evolución del mercado del alquiler en España.....	6
III. EL ESTUDIO SOBRE LAS DIFERENTES FORMAS DE TRIBUTACIÓN EXISTENTES DENTRO DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.....	8
3.1. El Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas.....	8
3.1.1. Los rendimientos de capital inmobiliario. Ingresos, gastos deducibles y gastos no deducibles.....	9
3.1.2. Las imputaciones de renta.....	16
3.1.3. Los rendimientos de actividades económicas.....	18
3.2. El Impuesto sobre sociedades (IS).....	21
3.2.1. El Régimen General.....	22
3.2.2. El Régimen Especial.....	24
3.3. Cuadro Resumen.....	27
IV. CONCLUSIONES.....	30
V. BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS.....	32

I. ABREVIATURAS.

- LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos.
- LAR: Ley de Arrendamientos Rústicos.
- CC: Código Civil.
- EUROSTAT: Oficina Europea de Estadísticas.
- UE: Unión Europea.
- LIRPF: Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- CE: Constitución Española.
- LOFCA: Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas.
- CCAA: Comunidades Autónomas.
- RIRPF: Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- DGT: Dirección General de Tributos.
- RDLeg: Real Decreto Legislativo.
- VC: Valor Catastral.
- IBI: Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- IAE: Impuesto de Actividades Económicas.
- ICAC: Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas.
- RDLeY: Real Decreto Ley.
- LIS: Ley del Impuesto sobre Sociedades.
- RIS: Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.
- LGT: Ley General Tributaria.
- LIP: Ley del Impuesto sobre el Patrimonio.
- C.Com: Código de Comercio.
- IVA: Impuesto sobre el Valor Añadido.
- TPO: Transmisiones Patrimoniales Onerosas.
- OS: Operaciones Societarias.

II. INTRODUCCIÓN Y CONCEPTOS.

2.1. El arrendamiento de bienes inmuebles.

Para llevar a cabo la tarea de definición del concepto de “arrendamiento de bienes inmuebles”, habrá que ir a lo dispuesto en el artículo 1.543 del CC, el cual establece que el arrendamiento de inmuebles constituye un contrato por el cual, una de las partes, denominada arrendador, se obliga a dar a la otra, arrendatario, el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

Podemos distinguir dos tipos de arrendamientos, en función de las características del inmueble sobre el que recae la obligación. Por ello, se definen como *arrendamientos rústicos*, según lo dispuesto en el artículo 1.1 de la LAR, aquellos cuyo objeto es el aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal de la finca, mientras que los *arrendamientos urbanos* vienen regulados en el artículo 2 de la LAU, y se caracterizan por ser aquellos cuyo arrendamiento recae sobre fincas urbanas destinadas a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

Dentro de los arrendamientos urbanos se hayan dos tipos de arrendamiento, el *arrendamiento de vivienda*, establecido en el artículo 2 de la LAU, la cual considera como arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, excluyéndose así a los solares. El párrafo segundo añade que, “las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador”.

En cuanto al segundo tipo de arrendamiento urbano, se trata del *arrendamiento para uso distinto del de vivienda*, regulado en el artículo 3 de la LAU, y considerado como aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial un uso distinto del de vivienda, citándose como casos especiales que tienen dicha consideración, los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, pudiendo ser esta la temporada de verano o cualquier otra. También se citan los

arrendamientos celebrados para ejercer en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que lo celebren. Ha de aclararse que en los arrendamientos para uso distinto al de vivienda es necesario que dicho arrendamiento recaiga sobre una edificación pero sin exigirse el requisito de su habitabilidad.

2.2. La evolución del mercado del alquiler en España.

Tal y como afirma el portal web del periódico ABC¹ y del cual nos hacemos eco, se puede decir que España ha sido tradicionalmente un país de propietarios, debido a la gran cantidad de personas que poseían una vivienda en propiedad. Dicho lo cual, en los últimos años comienza a apreciarse una tendencia mas encaminada al alquiler de vivienda, incrementándose así el porcentaje de población que vive en régimen de alquiler. Según los expertos del sector inmobiliario, dicha tendencia seguirá aumentando a lo largo de los próximos años.

Las causas que explican esta tendencia al alza del alquiler de viviendas son variadas. Entre ellas se encuentra el aumento generalizado que ha experimentado el precio de la vivienda desde 2015. Siendo un aumento de precios generalizado, llama la atención su mayor énfasis en las grandes ciudades como Madrid o Barcelona.

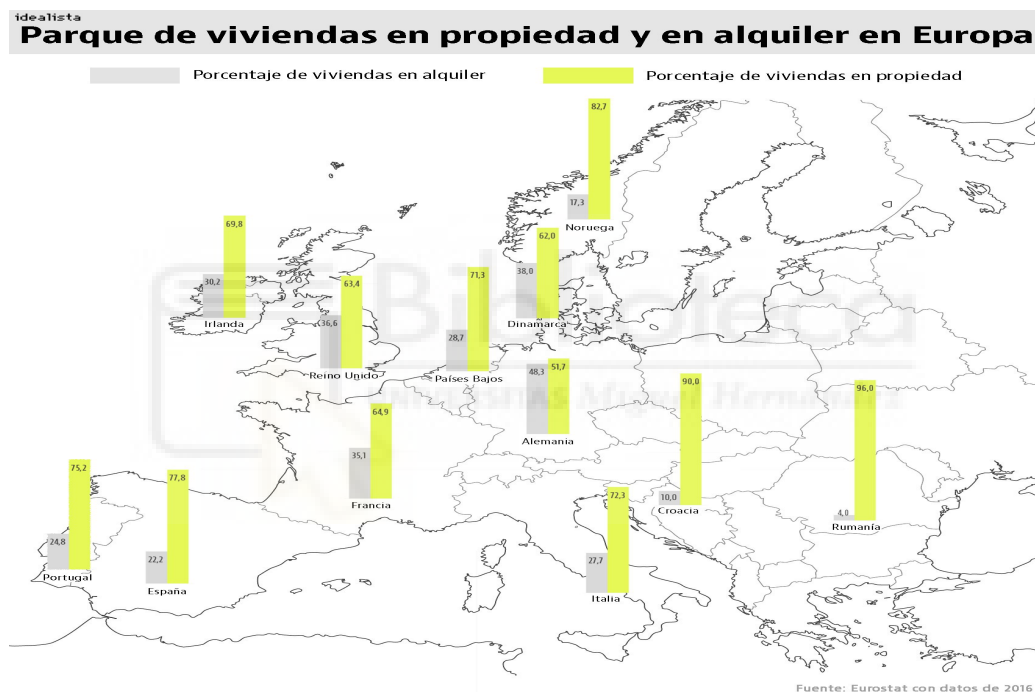
Ello ha dificultado el acceso en régimen de propiedad de sus habitantes, dando como resultado que muchas personas se hayan visto avocadas a la opción del alquiler de vivienda como alternativa para cubrir la necesidad habitacional que todo ser humano tiene, aumentando así la demanda de alquiler, y por ende el precio del alquiler, llegando a alcanzar en el año 2017 un porcentaje de población que vive en régimen de alquiler del 22,9%. Cifra superior a las indicadas en años previos a la crisis de 2008, en la que dicho porcentaje era del 19,8% de la población española. Todo ello apoyado en datos del eurostat.

Haciendo una comparativa de España en relación con los países de su entorno, se puede ver como, en líneas generales, ha ido cayendo de manera progresiva, a lo largo de

¹ https://www.abc.es/economia/abci-casi-cuarto-poblacion-espanola-vive-alquiler-201901030215_noticia.html?ref=https:%2F%2Fwww.google.com%2F

los años, el porcentaje de viviendas en propiedad de las principales potencias europeas. Según datos del eurostat, desde el año 2005 al año 2016 la caída porcentual de la vivienda en propiedad en países como Alemania ha pasado de representar un 53,3% en 2005 al 51,7% en 2016. En el Reino Unido, el porcentaje ha variado del 70% en el año 2005 al 63,4% en el año 2016. Se puede ver en el gráfico abajo expuesto, como la tónica predominante en los países de la UE, al igual que sucede en España, tiende a la disminución del porcentaje de personas que son propietarias de viviendas, aumentando, por contra, el número de personas que viven en régimen de alquiler.

GRÁFICO 1².



Todo parece indicar que el alquiler residencial en España va a seguir con esta tendencia al alza, estando cada vez más y más presente en nuestra sociedad. Ello se debe a factores estructurales que van a marcar el presente y futuro de España en este aspecto, como son la movilidad geográfica o la dificultad en la que se encuentra la población más joven a la hora de acceder a una vivienda en propiedad, tanto por la precariedad laboral existente en la actualidad como por la falta de ahorros para acceder a una hipoteca.

² <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/03/26/764900-espana-deja-de-ser-un-pais-de-propietarios-la-mitad-de-la-ue-nos-supera-en-viviendas>

III. EL ESTUDIO SOBRE LAS DIFERENTES FORMAS DE TRIBUTACIÓN EXISTENTES DENTRO DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

3.1. El Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas.

Antes de adentrarse en el estudio del objeto principal que atañe a este trabajo, que no es otro que la tributación del arrendamiento de bienes inmuebles, se hará un breve repaso del impuesto sobre la renta de las personas físicas, en adelante IRPF.

El IRPF, de conformidad con el artículo 1 de la ley 35/2006, de 28 de noviembre, reguladora de dicho impuesto, se define como un tributo de carácter personal y directo que grava, según los principios de igualdad, generalidad y progresividad, la renta de las personas físicas de acuerdo con su naturaleza y sus circunstancias personales y familiares. Entendiendo por *renta del contribuyente*³, la totalidad de los rendimientos, ganancias y pérdidas patrimoniales, así como las imputaciones de renta establecidas por ley. Todo ello, con independencia del lugar donde se hubiesen producido y cualquiera que sea la residencia del pagador.

Dentro de este impuesto se incluyen una serie de rendimientos, entre los que se encuentran, el rendimiento de capital inmobiliario, objeto de desarrollo en este trabajo, además de las imputaciones inmobiliarias y los rendimientos de actividades económicas, que serán desarrollados en epígrafes posteriores. El resto de componentes (rendimientos de capital mobiliario, rendimientos del trabajo, ganancias y pérdidas patrimoniales) podrán ser tratados someramente a lo largo del trabajo, ya que profundizar en ellos supondría extender de manera excesiva el trabajo a realizar, siendo dichos rendimientos de menor importancia a la hora de establecer el régimen tributario del arrendamiento de bienes inmuebles.

El *ámbito de aplicación*⁴ del IRPF abarca a todo el territorio español, dentro del cual, se pueden encontrar las especialidades previstas tanto para Ceuta y Melilla como para las Islas Canarias, además de los regímenes tributarios forales de concierto

³ Artículo 2 de la Ley 35/2006 IRPF, de 28 de noviembre.

⁴ Artículos 4 y 5 de la Ley 35/2006 IRPF, de 28 de noviembre.

económico del País Vasco y del convenio económico de la Comunidad Foral de Navarra. Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en los tratados y convenios internacionales que hayan pasado a formar parte del ordenamiento interno, de conformidad con el artículo 96 CE.

Estarán sujetos al IRPF, en virtud del artículo 9 LIRPF, los contribuyentes que tengan su residencia habitual en territorio español, entendiéndose como tal, tanto los contribuyentes que permanezcan en territorio español más de 183 días durante el año natural, como aquellos contribuyentes cuyo núcleo principal o base de sus actividades o intereses económicos radique en España, de forma directa o indirecta. Todo ello, sin perjuicio de las presunciones y excepciones establecidas en la ley.

En cuanto a los *aspectos temporales*⁵ del IRPF, cabe decir que, con carácter general, el período impositivo es el año natural, devengándose el impuesto el día 31 de diciembre de cada año. Siendo el periodo impositivo inferior al año natural, exclusivamente cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente en un día distinto al 31 de diciembre. Finalizando y devengándose el impuesto, en ese caso, en la fecha del fallecimiento.

Como último detalle, cabe decir que desde el 1 de enero del año 2009, entró en vigor el artículo 11 de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre LOFCA, modificada por última vez por la Ley Orgánica 3/2009, de 18 de diciembre, mediante la cual se estableció una cesión parcial del IRPF por parte del Estado español a las CCAA, teniendo como límite máximo el 50% de los rendimientos producidos en el territorio de cada Comunidad Autónoma.

3.1.1. Los rendimientos de capital inmobiliario. Ingresos, gastos deducibles y gastos no deducibles.

Los *rendimientos íntegros del capital* están considerados, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 LIRPF, como la totalidad de las utilidades o contraprestaciones, cualquiera que sea su denominación o naturaleza, dineraria o en especie, que provengan, directa o indirectamente, de elementos patrimoniales, bienes o derechos, cuya

⁵ Artículos 12 y 13 de la ley 35/2006 IRPF, de 28 de Noviembre.

titularidad corresponda al contribuyente y no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por éste. El término “titularidad” es muy importante, ya que si se produce una transmisión de la titularidad de los elementos patrimoniales, aún existiendo un pacto de reserva de dominio por parte del anterior propietario, las rentas derivadas serán consideradas como ganancias o pérdidas patrimoniales en lugar de ser consideradas como rendimientos del capital, aunque cabe la excepción de que la propia ley del IRPF califique dicha transmisión (que a priori debería considerarse ganancia o pérdida patrimonial) como rendimientos del capital. A modo de ejemplo de dicha excepción puede citarse la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles, que por expresa disposición de la ley, tributan como rendimientos del capital inmobiliario siempre y cuando dicha cesión del derecho o facultad no conlleve una transmisión definitiva de la propiedad.

Cuando hablamos del derecho de uso y disfrute hay que tener en cuenta que existe otro derecho, el de nuda propiedad, pudiendo recaer o no en la misma persona. Es el titular del derecho real de uso o disfrute quien debe tributar por los rendimientos generados, en el caso de que esté arrendado el inmueble, o por las rentas imputadas, si el inmueble no estuviese arrendado, al ser la persona que percibe los frutos o rentas, o a quien pertenece el uso.⁶

Dentro de los rendimientos del capital, se encuentran los *rendimientos del capital inmobiliario*⁷, teniendo dicha consideración aquellos rendimientos derivados del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles rústicos o urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, cuya titularidad, como ya se ha comentado anteriormente, corresponda al contribuyente y no se hallen afectos a *actividades económicas* realizadas por el mismo, ya que en este último caso se trataría de rendimientos obtenidos por la realización de actividades económicas.

⁶ DGT 23-1-04 y DGT CV 15-1-15.

⁷ Artículo 22.1 Ley 35/2006 IRPF, de 28 de noviembre.

Cabría precisar que, dentro del concepto de *subarrendamiento*⁸, se establece una diferencia a la hora de calificar los rendimientos producidos por el subarrendador o por el propietario del bien inmueble. Dado que el subarrendador y el propietario del bien no son la misma figura, las cantidades percibidas por el subarrendador que arrienda un bien inmueble, sin ser el propietario, se consideran rendimientos del capital mobiliario y la participación del propietario o del usufructuario del inmueble en el precio del subarriendo tiene la consideración de rendimientos del capital inmobiliario.

Por último hay que aclarar que todas las prestaciones de bienes y derechos susceptibles de generar rendimientos de capital inmobiliario se presumen retribuidas, salvo prueba en contrario⁹. En defecto de prueba en contrario que rompa la presunción generadora de rendimiento, deberá valorarse a precio normal de mercado, entendiéndose por tal la contraprestación que se acordaría entre sujetos independientes, salvo que se aportare prueba de que se ha establecido otro precio. También se presume generado el rendimiento a precio normal de mercado en el supuesto de que el arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles o de constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos se realice a una sociedad con la que se den relaciones de vinculación, conforme a lo previsto en el artículo 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del IS.

Una vez vistos los rendimientos íntegros del capital inmobiliario, el siguiente paso será determinar el rendimiento neto de dicho capital. Para ello se deberán deducir de los rendimientos íntegros todos los gastos necesarios para su obtención, así como las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, siempre que respondan a su depreciación efectiva. Dicho esto, pasaremos a analizar de manera pormenorizada cada uno de los gastos deducibles, así como las amortizaciones, reguladas en la ley 35/2006 IRPF, de 28 de noviembre.

⁸ Artículo 22.2 y 25.4 Ley 35/2006 IRPF, de 28 de noviembre.

⁹ Artículos 6.5 y 40.1 Ley 35/2006 IRPF, de 28 de noviembre.

A la hora de determinar el rendimiento neto del capital inmobiliario, el artículo 23 LIRPF regula una serie de gastos deducibles del rendimiento íntegro, posteriormente desarrollados en el artículo 13 RIRPF. Se consideran incluidos entre ellos los siguientes:

- **Intereses y demás gastos de financiación.**

Son deducibles los intereses y demás gastos de financiación de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso o disfrute así como, en su caso, de los bienes cedidos con el mismo. (hipotecas, préstamos).

- **Conservación y reparación.**

Se trata de los gastos producidos con la finalidad de conservar o reparar los bienes productores de los rendimientos. Tienen esta consideración, tanto los gastos efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los materiales (pintar, arreglar instalaciones), como los gastos producidos por la sustitución de elementos (ascensores, puertas de seguridad, etc).

- **Tributos y recargos.**

Son deducibles los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos y no tengan carácter sancionador. A modo de ejemplo se puede nombrar el IBI (tributo no estatal) o las tasas por limpieza, recogida de basuras, alumbrado, etc.

- **Saldos de dudoso cobro.**

Dicho concepto será considerado como gasto debido a que el perceptor del rendimiento no ha recibido finalmente el precio pactado, dejando de considerarse ingreso y pasando a formar parte de los gastos deducibles. Para ello, es necesario que la falta de pago del arrendatario quede suficientemente justificada, entendiéndose por tal cuando el deudor (arrendatario) se halle en situación de concurso. También se considera suficientemente justificada tal circunstancia cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente (arrendador) y el de la finalización del

período impositivo hubiesen transcurrido más 3 meses¹⁰, y no se hubiese producido una renovación del crédito. Si el saldo de dudoso cobro acaba siendo cobrado con posterioridad a su deducción, deberá computarse como ingreso en el ejercicio en que se haya producido.

Recalcar que, dada la situación actual de grave dificultad económica derivada por la crisis sanitaria de la covid 19 se han reducido, de 6 a 3 meses, los plazos exigidos para que sean deducibles los saldos de dudoso cobro en los rendimientos de capital inmobiliario de los arrendadores, durante los periodos impositivos de 2020 y 2021.

• **Otros gastos fiscalmente deducibles.**

Los gastos fiscalmente deducibles no están totalmente acotados, pudiendo ser deducidos otros tantos, además de los específicamente enumerados anteriormente, siempre que queden suficientemente justificados. Es interesante nombrar como ejemplo de ellos:

- Primas de contratos de seguro (responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales, etc).
- Cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta o como consecuencia de servicios personales (portería, vigilancia, administración, cuidado de jardines).
- Gastos ocasionados por la formalización del contrato de arrendamiento, subarriendo, cesión o constitución del derecho.
- Gastos de defensa de carácter jurídico relativo a los bienes, derechos o rendimientos.
- Las cantidades destinadas a servicios o suministros (internet, agua, luz).

¹⁰ Artículo 14 RD Ley 35/2020 de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, hostelero y el comercio y en materia tributaria.

- **Cantidades destinadas a la amortización.**

En virtud del artículo 14 RIRPF, tienen la consideración de gastos deducibles las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, siempre que respondan a su depreciación efectiva. Se entiende que las cantidades destinadas a la ampliación o mejora de los bienes, al constituir las mismas un mayor valor de adquisición, se recuperarán a través de su amortización, en lugar de como ocurre con los gastos de conservación o sustitución, por los cuales se efectúa la deducción del gasto incurrido. En todo caso, la amortización se aplica exclusivamente en proporción al tiempo en que el bien se ha tenido arrendado, prorrateándose si dicho arrendamiento no ha abarcado todo el periodo impositivo.

La cantidad amortizable de un bien inmueble es la resultante de aplicar el porcentaje del 3% sobre el mayor valor del coste de adquisición satisfecho (incluidos los gastos y tributos inherentes a la adquisición y sin incluir el valor del suelo) o del VC (excluido el valor del suelo).

Es conveniente matizar que, a diferencia del resto de gastos, existe un límite máximo de deducción para los intereses y demás gastos de financiación y para los gastos de conservación y reparación, no pudiendo exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. Dicho exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes sin que pueda exceder, conjuntamente con los gastos por estos mismos conceptos correspondientes a cada uno de estos años, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos en cada uno de los mismos, para cada bien o derecho. A modo de ejemplo, pongamos que los gastos deducibles por dichos conceptos, producidos en los años 2015, 2016, 2017 y 2018, y que están pendientes de deducir al haber superado a los rendimientos íntegros, tendrán prioridad a la hora de ser deducidos en la declaración del año 2019, por delante de los gastos que correspondan al propio ejercicio 2019 por estos mismos conceptos.

Una vez vistos los gastos deducibles, es necesario comentar que existen gastos que la ley considera que de ningún modo pueden deducirse, entre los cuales se encuentran los pagos efectuados por razón de siniestros ocurridos en los bienes

inmuebles que den lugar a disminuciones en el valor del patrimonio del contribuyente.

Poniendo fin a este epígrafe, es importante matizar varios detalles. Primeramente cabe decir que habiéndose incluido las amortizaciones dentro del concepto de “gasto deducible”, la realidad es que se trata de un concepto diferenciado de aquel, debido a que su importe no es considerado como gasto sino como “inversión”, al producirse una mejora del bien inmueble, entendida como un aumento de la capacidad o habitabilidad de aquel o un alargamiento de su vida útil. Es por ello que no se deducen sino que se amortizan año a año las cantidades destinadas a la mejora del bien inmueble. También se tendrán en cuenta las mejoras realizadas, para una posterior transmisión del bien, a la hora de determinar la ganancia o pérdida patrimonial producida, debido a que dichas mejoras hacen aumentar el valor de adquisición del inmueble en su día realizada.

Como segundo detalle cabe recalcar que aunque en la teoría exista una diferenciación entre “gastos de conservación o reparación” y “mejoras o ampliaciones”, en la práctica no siempre resulta sencillo diferenciarlas. Haciendo referencia a las definiciones elaboradas por el ICAC, se entiende por mejora el conjunto de actividades mediante las que se produce una alteración en un elemento del inmovilizado, aumentando su anterior eficiencia productiva (alargando su vida útil). Sin embargo, constituyen reparaciones y conservaciones las cantidades destinadas a mantener la vida útil del inmueble y su capacidad productiva o de uso. Como ya se dijo anteriormente, la instalación de calefacción, ascensores o puertas de seguridad, entre otros, son considerados gastos de conservación o reparación. Pero cabe añadir que dicha consideración se lleva a cabo cuando se sustituye o se repara un objeto anteriormente existente, ya que si lo que se hace es instalar un objeto donde antes no existía se considerará como una inversión o mejora (amortizable) y no como un gasto deducible. A modo de ejemplo, la renovación de una instalación eléctrica obsoleta sería un gasto de reparación y conservación. Por el contrario, la instalación eléctrica necesaria para una planta que se construye en un chalet sería una ampliación o mejora.¹¹ Pudiendo aplicarse en este caso, al ser una instalación eléctrica, una amortización del 10% anual sobre los costes de adquisición satisfechos, durante un período máximo de 20 años. Dichos coeficientes de amortización lineales se encuentran recogidos en una tabla en el artículo

¹¹ Francis Lefebvre. Memento Fiscal 2018. Página 144.

12.1.a). de la LIS.

Como último detalle, el artículo 23.2 LIRPF establece una reducción del 60% en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda cuyo rendimiento neto sea positivo. Dicha reducción solo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente y siempre que sean destinados a vivienda habitual. En ningún caso podrá aplicarse dicha reducción en viviendas destinadas a alquiler turístico o de temporada, poniendo como ejemplo el arrendamiento a universitarios durante el curso académico.

3.1.2. Las imputaciones de renta.

Las imputaciones de renta vienen reguladas por ley, concretamente en el artículo 6.2.e). LIRPF, junto a los rendimientos del trabajo, del capital, de actividades económicas y a las ganancias y pérdidas patrimoniales, aunque es el artículo 85 LIRPF el que define y acota el régimen de imputación de rentas inmobiliarias, estableciendo que tributarán en el IRPF, como renta imputada, la propiedad o la titularidad de un derecho real de disfrute sobre determinados inmuebles urbanos o rústicos, excluida la vivienda habitual y el suelo, o la titularidad de un derecho real de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles, que no generen rendimientos del capital inmobiliario ni se hallen afectos a actividades económicas.

Las imputaciones de renta constituyen un régimen especial de tributación cuya finalidad consiste en lograr la plena identificación entre la base imponible y la capacidad económica del contribuyente, asegurando así la máxima eficacia en la aplicación de la progresividad del IRPF.

Para que se puedan imputar las rentas inmobiliarias deben cumplirse una serie de requisitos:

- Que se trate de bienes inmuebles urbanos y no estén afectos a actividades económicas, entendiendo que cualquier periodo de tiempo, por reducido que sea, en el que no se haya generado ningún rendimiento, es susceptible de imputar rentas

inmobiliarias.

- Que se trate de inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos a actividades económicas.

- Que no generen rendimientos del capital, tanto inmobiliario (arrendamiento, constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles) como mobiliario (negocios o minas).

- Que no constituyan la vivienda habitual del contribuyente. Se entiende que forman parte de la vivienda habitual del contribuyente las plazas de garaje adquiridas conjuntamente con el inmueble hasta un máximo de dos.¹²

- Que no se trate de suelo no edificado (solares), inmuebles en construcción ni de inmuebles que, por razones urbanísticas, no sean susceptibles de uso.

La determinación de la renta imputable que corresponda a cada uno de los inmuebles urbanos generadores de dichas rentas se realiza, como regla general, aplicando el 2% sobre el VC del inmueble en relación con el número de días que dicho inmueble ha estado sin generar rendimientos. Cabe decir que a diferencia del rendimiento de capital inmobiliario, la renta imputada no está sujeta a ningún tipo de deducción y que, las amortizaciones solo son deducibles¹³ en los periodos en que el inmueble sea generador de rendimientos de capital inmobiliario.

También existen reglas especiales de cuantificación de las imputaciones de renta. El artículo 85 LIRPF las clasifica en tres supuestos:

- En el caso de inmuebles cuyos valores catastrales hayan sido objeto de revisión, modificación o determinación mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral (RDLeg 1/2004) y hayan

¹² DGT CV 5-10-05 y CV 17-4-07

¹³ DGT CV 4-7-16

entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de diez periodos impositivos anteriores, la renta imputada será del 1,1% del VC. (valor catastral revisado).

• Inmuebles que, a la fecha de devengo del impuesto carecieran de VC o éste no haya sido notificado al titular. En este caso el porcentaje aplicable del 1,1% del VC se aplicará sobre el 50% del mayor de los siguientes valores, en lugar de sobre el 100%. Dichos valores son:

- El precio, contraprestación o valor del inmueble.
- El valor del inmueble comprobado por la administración a efectos de otros tributos (IBI).

Para finalizar cabe decir que estas categorías de rentas se imputan a los titulares de los bienes inmuebles, siendo susceptibles de prorrateo proporcional al número de días de cada período impositivo en el que el contribuyente fue propietario o titular de un derecho real de disfrute sobre un inmueble urbano o rústico susceptible de generar dichas rentas. Poniendo como ejemplo el supuesto en el que una persona arrienda su segunda residencia en verano, generando así durante dichos meses un rendimiento de capital inmobiliario y durante el resto del año que el inmueble está deshabitado imputándose rentas inmobiliarias.

3.1.3. Los rendimientos de actividades económicas.

En virtud del artículo 27.1 LIRPF, se consideran rendimientos íntegros de actividades económicas aquellos que, procediendo del trabajo personal y del capital conjuntamente, o de uno solo de estos factores, supongan por parte del contribuyente la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. El apartado dos del artículo 27 LIRPF establece cuando se considera que el arrendamiento de bienes inmuebles tiene la consideración de rendimiento de actividades económicas, tema en el cual se enfoca este trabajo. Dicho lo cual, se entiende que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando

para la ordenación de esta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. Aunque cabe decir que si se prestan servicios propios de la industria hotelera por el arrendador, tales como servicios periódicos de limpieza, cambio de ropa, restauración, etc, deberán ser considerados como rendimientos de actividades económicas sin necesidad de concurrir la circunstancia prevista en el artículo 27.2 LIRPF (disponer de una persona con contrato laboral y a jornada completa para la ordenación de la actividad).

El artículo 4.8 de la LIP, establece que dentro de los bienes y derechos sujetos al impuesto sobre el patrimonio existe una exención para aquellos bienes y derechos de las personas físicas necesarios para el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, siempre que ésta se ejerza de forma habitual, personal y directa por el sujeto pasivo y constituya su principal fuente de renta. Dicho lo cual, es interesante remarcar una reciente contestación a una consulta vinculante dirigida a la Dirección General Tributaria con fecha 06-11-2020, en la cual se aclara que para que los bienes y derechos afectos a una actividad económica dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles gocen de exención, debe concurrir la circunstancia establecida en el artículo 27.2 LIRPF, el cual establece que se debe disponer de una persona con contrato laboral y a jornada completa para la ordenación de la actividad. Esto supone que dicha persona contratada a jornada completa no podría estar contratada en otra empresa a jornada completa ya que, en este caso, estaría compartiendo su jornada laboral en dos empleos distintos, incumpléndose así el requisito establecido en el artículo 27.2 LIRPF y no teniendo derecho a la exención en el impuesto sobre patrimonio.

Como se ha visto en el párrafo anterior, la definición de actividad económica es la que se establece en el artículo 27.1 LIRPF, pero dentro del concepto de rendimiento de actividades económicas hay varias modalidades de actividad, pudiendo provenir dichos rendimientos del ejercicio de actividades empresariales o profesionales y, dentro de las actividades empresariales pudiendo tener naturaleza mercantil y no mercantil. Es importante remarcar estas distinciones ya que de cada una de ellas radica un diferente tratamiento fiscal en aspectos tan señalados como la sujeción a retención o a ingreso a cuenta, las obligaciones de carácter contable y registral a cargo de los titulares de dichas

actividades y la declaración separada de los mismos.

Los rendimientos de actividades económicas pueden determinarse mediante diferentes métodos (estimación directa normal o simplificada; estimación objetiva y estimación indirecta), estableciéndose un principio de incompatibilidad entre ellos, con carácter general, siendo así que un contribuyente que ejerza varias actividades no podrá aplicar diferentes métodos para la determinación de los rendimientos netos en cada una de ellas, salvo la excepción para los casos de inicio de actividad, por los cuales, el artículo 35 RIRPF establece que cuando se inicie durante el año alguna actividad económica no incluida o por la que se renuncie al método de estimación objetiva, la incompatibilidad arriba mencionada no surtirá efectos para ese año respecto a las actividades que se venían realizando con anterioridad. En cuanto al arrendamiento de bienes inmuebles como actividad económica, cabe decir que solo existe un modo de determinar los rendimientos obtenidos, siendo este el método de estimación directa. Esto es así debido a que en el método de estimación objetiva existe una lista cerrada de actividades que pueden acogerse, establecidas por ley, concretamente en la Orden HFP/1159/2017, de 28 de noviembre, quedando el resto de actividades no incluidas, entre las que se encuentra el arrendamiento de inmuebles, obligadas a determinar sus rendimientos por el método de estimación directa.

En cuanto a los gastos fiscalmente deducibles derivados de una actividad económica cabe mencionar la existencia de unos requisitos y condiciones que con carácter general deben cumplir los gastos para tener la consideración fiscal de deducibles:

- Estar vinculados a la actividad económica desarrollada.
- Que se encuentren convenientemente justificados (facturas o cualquier otro medio de prueba admitida en derecho que justifique el gasto).
- Que se hallen registrados en la contabilidad o en los libros-registro que con carácter obligatorio deben llevar los contribuyentes que desarrollen actividades

económicas.

Entre los diferentes gastos deducibles que podrían darse en una actividad económica dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles se encuentran los consumos de explotación (material de oficina); sueldos y salarios (empleados); reparación y conservación; servicios de profesionales independientes (abogados, notarios, etc); suministros (agua, gas, telefonía, internet, etc); tributos fiscalmente deducibles (IAE, IBI); gastos financieros (intereses).

Para hablar de los criterios de imputación temporal de los componentes del rendimiento neto de actividades económicas hay que dirigirse a la normativa reguladora del impuesto de sociedades, sin perjuicio de las especialidades que reglamentariamente puedan establecerse. Dicha normativa establece como criterio general de imputación fiscal el constituido por el principio del devengo, conforme al cual los ingresos y gastos derivados de las transacciones o hechos económicos se imputarán al período impositivo en que se produzca su devengo, con arreglo a la normativa contable, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro, respetando la debida correlación entre unos y otros. Se entiende por devengo, según lo dispuesto en el artículo 21 LGT, como el momento en el que se entiende realizado el hecho imponible (arrendamiento de inmueble) y en el que se produce el nacimiento de la obligación tributaria principal (pago de la deuda tributaria).

La ley del IRPF, en su artículo 11.4 regula la individualización de los rendimientos de actividades económicas, considerándose obtenidos por quienes realicen de forma habitual, personal y directa dichas actividades, presumiéndose a estos efectos, que dichos requisitos concurren en quienes figuren como titulares de las mismas, salvo que se pruebe otra cosa.

3.2. El Impuesto sobre sociedades (IS).

La fiscalidad directa en el ámbito de la actividad económica, desarrollada por las personas jurídicas, se sustancia en el Impuesto sobre Sociedades. Esta figura impositiva constituye un pilar básico de la imposición directa en España junto con el Impuesto

sobre la Renta de las Personas Físicas, encontrando ambas figuras su razón de ser en el artículo 31 CE, que exige la contribución al sostenimiento de los gastos públicos, de acuerdo con la capacidad económica de cada contribuyente.¹⁴

Como última opción tributaria a tratar en este trabajo se incluye la determinación de los rendimientos del capital inmobiliario a través de la aplicación del Impuesto sobre Sociedades (en adelante IS), regulado en la Ley 27/2014 LIS y desarrollado por el RD 634/2015 RIS.

3.2.1. El Régimen General.

Haciendo referencia al artículo 1 LIS, el IS es un tributo de carácter directo y naturaleza personal que grava las rentas de las sociedades y demás entidades jurídicas. Dicho lo cual, la norma considera contribuyente del IS con carácter general a las personas jurídicas (excepto las sociedades civiles que no tengan objeto mercantil) y en particular a determinadas entidades, aunque no tengan personalidad jurídica.

Según lo establecido en el artículo 8 LIS, dicho impuesto es exigible en todo el territorio español, aunque su auténtico ámbito espacial de aplicación viene delimitado por la concurrencia en la entidad de que se trate de la cualidad de residente en dicho territorio, pudiendo distinguir una obligación personal que afecta a los contribuyentes residentes (se grava la totalidad de su renta) y una obligación real que afecta a los no residentes y quedando limitada a gravar las rentas obtenidas en territorio español. Sin perjuicio de los convenios aplicables para evitar la doble imposición.

El período impositivo coincide con el ejercicio económico de la entidad, no pudiendo exceder de doce meses y devengándose el último día de dicho ejercicio, con carácter general y en virtud del artículo 28 LIS.

En el régimen general del IS no se establecen diferentes categorías de rentas sino que se obtiene una única renta a partir del resultado contable, sometido a diferentes correcciones para así determinar la base imponible en los términos que la propia normativa del IS establece.

¹⁴ Ley 27/2014, LIS de 27 de noviembre. Preámbulo.

Al igual que ocurría con los rendimientos de actividades económicas, anteriormente comentados, existen tres procedimientos para la determinación de la base imponible:

- **Estimación Directa.** Toma como punto de partida el resultado contable de la entidad, el cual es objeto de corrección, en su caso, mediante la aplicación de los principios y criterios de calificación, valoración e imputación temporal recogidos en la normativa del IS, dando lugar a la práctica de los ajustes extracontables positivos y negativos.

- **Estimación Objetiva.** Siendo objeto de aplicación cuando la propia normativa del IS lo establezca y determinándose la base imponible mediante la aplicación de signos, índices o módulos a los sectores de actividad que se determinen (actualmente solo se aplica este régimen a las entidades navieras en función del tonelaje).

- **Estimación Indirecta.** Se aplica de forma subsidiaria si la base imponible no puede determinarse por estimación directa.

De acuerdo con los criterios del PGC, el resultado de la empresa se obtiene por la diferencia entre las ventas e ingresos y las compras y gastos devengados en el ejercicio.

Los gastos tienen, como norma general, carácter deducible. Para ello deben cumplirse una serie de requisitos¹⁵:

- Los gastos deben ser justificados mediante el correspondiente documento o factura.

- El gasto debe estar debidamente contabilizado y responder a una operación efectivamente realizada.

- Los ingresos y gastos deben ser objeto de imputación en el ejercicio en que se devengan, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro, respetando la debida correlación entre unos y otros.

¹⁵ Artículos 11 y 120 LIS.

Las pérdidas de valor sistemáticas que experimenten los elementos del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias deben reflejarse mediante las correspondientes amortizaciones, en aplicación del principio de correlación de ingresos y gastos.¹⁶

En cuanto al tipo de gravamen aplicable, a diferencia del carácter progresivo ya comentado del IRPF, hay que comentar que para los contribuyentes del IS se aplica, conforme a lo dispuesto en el artículo 29 LIS, un tipo de gravamen general del 25%, pudiendo aplicarse diferentes tipo de gravamen en algunas sociedades dedicadas a actividades específicas establecidas en la LIS. Dicho lo cual, para las entidades de nueva creación que realicen actividades económicas se tributará a un tipo de gravamen del 15%, durante los dos primeros años en los que su base imponible resulte positiva.

3.2.2. El Régimen Especial.

En cuanto a los regímenes especiales establecidos dentro del IS únicamente se tratará el relativo a las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, ya que el objetivo principal de este trabajo es el estudio del régimen tributario de los arrendamientos de bienes inmuebles.

La aplicación de este régimen especial es opcional, teniendo como principal incentivo fiscal el consistente en una bonificación de la cuota íntegra correspondiente a la suma de las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas, siempre y cuando se cumplan una serie de requisitos establecidos en el artículo 48 LIS, diciendo lo siguiente: “Podrán acogerse al régimen previsto en este capítulo las sociedades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan construido, promovido o adquirido”. Dicha actividad es compatible (al no ser obligatoria su actividad de forma exclusiva sino principal) con la realización de otras actividades complementarias, y con la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de 3 años durante los cuales dichos inmuebles han de estar arrendados u ofrecidos en arrendamiento.

¹⁶ Artículo 12 LIS; artículos 3 a 7 RIS.

En cuanto al tiempo mínimo requerido por ley en el cual la vivienda debe estar arrendada para así poder consolidar la bonificación obtenida en este régimen, el apartado 2b) del artículo 48 LIS lo fija en un mínimo de 3 años, computándose, para las viviendas que figuraban en el patrimonio de la entidad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del período impositivo en que se comunicó la opción, siempre que a dicha fecha las mismas estén arrendadas.

Para las viviendas que, aunque figuraban en el patrimonio de la entidad, no se encontraban arrendadas a la fecha de inicio del período impositivo en que se comunicó la opción por dicho régimen, así como las adquiridas o promovidas con posterioridad a dicha fecha, el computo comenzará a contar desde que la vivienda se arrienda por primera vez. En caso de incumplimiento del período mínimo exigible se perderá la bonificación.

Otro de los requisitos que ha de cumplirse es el establecido en relación con el número de viviendas destinadas a este objeto social, ya que conforme a lo dispuesto en el apartado 2.a) del artículo 48 LIS, el número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por el contribuyente en cada período impositivo debe ser en todo momento igual o superior a ocho, sin límite máximo. No pudiendo aplicar este régimen especial cuando el número de viviendas sea inferior a tal, sin perjuicio de que en el período impositivo en el que se alcance dicho número puedan optar por su aplicación, teniendo efectos en el período impositivo siguiente a aquél en el que se alcance dicho número y siempre que durante todo el período impositivo se cumplan los requisitos, no pudiendo aplicarse en caso contrario.

Cabe decir que al no haberse renunciado al régimen especial por parte del contribuyente sino que lo ocurrido es que no se han cumplido determinados requisitos de contenido obligatorio, la ley no impide que el contribuyente pueda volver a acogerse al régimen especial en aquellos otros períodos impositivos posteriores en los que vuelva a cumplirse con los requisitos.

La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento de viviendas, así como las demás actividades complementarias que realice la entidad, en virtud del artículo 48.2.c) LIS, deberán ser objeto de una contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido, de manera que se disponga del desglose suficiente para conocer la renta imputable a cada vivienda, local o finca registral independiente en el que el inmueble se divida. Al igual que con el resto de requisitos, su incumplimiento conllevará la pérdida de la aplicación de este régimen especial.

El último requisito, contenido en el artículo 48.2.d) LIS, establece que en el caso de entidades que desarrollen actividades complementarias a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, que al menos el 55% de las rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento de tres años, o, alternativamente que al menos el 55% del valor del activo de la entidad sea susceptible de generar rentas que tengan derecho a la aplicación de la bonificación a que se refiere el artículo 49.1 de esta ley.

Dicho régimen es incompatible con la aplicación de cualesquiera de los restantes regímenes especiales del IS, salvo los exceptuados en el apartado 4 del artículo 48 LIS. Para la aplicación voluntaria de dicho régimen especial, de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, se exige la comunicación expresa a la administración tributaria, siendo aplicable en el mismo período impositivo que finalice con posterioridad a la comunicación y durante los períodos siguientes, mientras no se renuncie de forma expresa ante la administración tributaria.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 49 LIS, tendrá una bonificación del 85% la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 48. La bonificación no se aplica a la renta generada en la transmisión de cualquiera de las viviendas anteriores.

La renta bonificada derivada del arrendamiento está integrada para cada vivienda por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dichos ingresos y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente a dicho ingreso.

Es conveniente remarcar que la imputación de los gastos generales se realiza comparando la totalidad de ingresos de la entidad, sean o no objeto de bonificación. Por lo tanto, si para una vivienda en concreto la renta derivada de su arrendamiento resulta negativa, la misma se compensará con las rentas positivas del resto de viviendas arrendadas.¹⁷

3.3. Cuadro Resumen.

En este apartado se ha tratado de construir un cuadro resumen con la finalidad de poder sintetizar los puntos existentes a destacar en cada una de las opciones tributarias recogidas en este trabajo. El objetivo de este cuadro resumen abajo expuesto se basa en que el contribuyente pueda ver, de una manera rápida y a grandes rasgos, los posibles beneficios e inconvenientes de optar por cada una de dichas opciones tributarias.

CUADRO 1¹⁸.

Contribuyente	Régimen tributario	Obligaciones formales	Deducciones, amortizaciones y exenciones.	Tipo de gravamen
Persona Física	Rendimientos del capital inmobiliario (IRPF)	- Conservar justificantes y documentos. - Obligaciones específicas de información.	- Gasto de intereses, conservación y reparación con límite anual del rendimiento íntegro obtenido - Amortización lineal. - Reducción 60% vivienda habitual.	- Progresivo por tramos. - Desde un 19% hasta un 45% para ingresos superiores a 60.000€.

¹⁷ DGT CV 25-5-10.

¹⁸ Cuadro de elaboración propia.

	Rendimientos de actividades económicas (IRPF)	<ul style="list-style-type: none"> - Las incluidas en el cuadro de arriba. - Alta censal. - Contabilidad ajustada C.Com 	<ul style="list-style-type: none"> - Incentivos fiscales para pymes. - Exención IP. - Reducción 99% ISD. - Otros gastos deducibles. 	<ul style="list-style-type: none"> - Progresivo por tramos. - Desde 19% hasta 45%. - Reducción por inicio actividad.
Persona Jurídica	Régimen general del IS	<ul style="list-style-type: none"> - Contabilidad ajustada C.Com - Llevanza y conservación de libros. 	<ul style="list-style-type: none"> - Deducción de todos los gastos generados en cada ejercicio (rendimiento negativo). - Deducción de intereses y del capital en préstamos hipotecarios. - Exención IP. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tipo Fijo. - General, 25%. - Nueva creación, 15%.
	Régimen especial del IS	<ul style="list-style-type: none"> - Alta censal. - Obligación de informar y colaborar con la administración. 		<ul style="list-style-type: none"> - Tipo Fijo. - General, 25%. - Nueva creación, 15%. - Bonificación, 85% sobre la Cuota Intgra.

Una vez observado el cuadro resumen, se va a proceder a realizar una serie de cálculos tributarios poniendo en práctica la información expuesta en este trabajo y recopilada en dicho cuadro resumen.

A través de los siguientes cálculos se va a proceder a determinar la base liquidable de un contribuyente, además de la cuota tributaria que le correspondería utilizando la mejor opción tributaria posible conforme a la legislación existente. Para ello se utilizará, a modo de ejemplo, a un contribuyente que tiene arrendadas 12 viviendas al mismo precio y por las cuales genera una serie de gastos deducibles equivalentes en cada vivienda. A la hora de calcular, teniendo en cuenta que es un ejemplo y a modo de excepción, no se realizarán pagos a cuenta, ya que en ese caso se haría mas complicado ver el resultado final objeto de este trabajo.

- **Ingresos íntegros:** 12 viviendas x 800 €/mes = 115.200 €.

- **Gastos deducibles:**

- Intereses de capitales ajenos: 18.000 €.

- Conservación y reparación: 4.800 €.

- Tributos, recargos y tasas: 6.000 €.

- Comunidad de propietarios y seguros: 5.400 €.

- Sueldos y salarios: 18.000 €.

- Otros gastos: 1.000 €.

- Amortización: 12.000 €.

Rendimiento Neto: 115.200 € - 65.200 € = 50.000 €.

- **Base liquidable:** 50.000 €.

- **Tipo de gravamen:** 25%.

Cuota íntegra: 50.000 € X 25% = 12.500 €.

- **Bonificación:** 85%.

Cuota líquida: 12.500€ - 10.625 € = **1.875 €.**

En el ejemplo expuesto se puede apreciar que, de todas las opciones tributarias vistas a lo largo del trabajo, la mejor opción es la tributación como persona jurídica por el IS acogiendo al régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Ello es así debido a que los ingresos obtenidos por el contribuyente han sido muy elevados, compensando aplicar la tributación fija del 25% aplicable al IS y no la progresiva del IRPF por la que se le habría aplicado un tipo de gravamen porcentual de casi el doble. Además de ello, al tener un cantidad de viviendas arrendadas superior a 8 y, entendiendo que se cumplen los requisitos establecidos en la ley, puede acogerse al régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, beneficiándose de una bonificación del 85% sobre la cuota tributaria.

IV. CONCLUSIONES.

A la vista del análisis realizado a lo largo de este trabajo, podemos sentar las siguientes conclusiones:

PRIMERA-. El arrendamiento de vivienda en España presenta una serie de incentivos fiscales muy interesantes para el arrendador, ya sea persona física tributando por el IRPF (reducción del 60% por arrendamiento de vivienda habitual) como persona jurídica tributando por e IS (bonificación del 85% por actividad especializada en el arrendamiento de viviendas).

SEGUNDA-. Los incentivos fiscales contribuyen a aumentar el beneficio de los arrendadores pero, por contra, no consiguen reducir el alto precio de la vivienda en régimen de alquiler, sobretodo en determinados lugares de la geografía nacional con mayor densidad de población y/o atractivo turístico.

TERCERA-. Dependiendo de la situación particular en la que se encuentre cada contribuyente dedicado al arrendamiento de bienes inmuebles será aconsejable escoger una opción tributaria u otra, ya que factores como el volumen de ingresos, deducciones, exenciones o bonificaciones aplicables hará que la cantidad a pagar a la hacienda pública sea mayor o menor, aumentando o disminuyendo el ahorro fiscal y por ende el beneficio del contribuyente.

CUARTA-. Las ventajas de tributar mediante actividad económica, ya sea a través del IRPF o del IS en lugar de por el rendimiento de capital inmobiliario son las exenciones aplicables a todas las viviendas afectas a dicha actividad o participaciones sociales en el Impuesto sobre el Patrimonio y que no se aplican al arrendador particular que percibe rendimientos del capital inmobiliario. Además, todos los inmuebles aportados a la sociedad para poder desarrollar la actividad estarán sujetos al régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones y canje de valores, no pagando impuestos (IVA, TPO, OS) por dichas aportaciones, pero hay que tener en cuenta que para ejercer el arrendamiento mediante actividad económica es necesario tener un volumen tanto de facturación como de trabajo que haga rentable asumir los gastos asociados a la actividad.

QUINTA-. La ventaja de tributar como sociedad es el tipo de gravamen fijo del 25%, en lugar del progresivo, aplicable en el IRPF, que puede llegar hasta a un 48% de los rendimientos positivos en la Comunidad Valenciana.

SEXTA.- Por último, podemos ver como la finalidad de la reducción del 60% de los rendimientos del capital inmobiliario obtenidos por los arrendadores de bienes inmuebles destinados a vivienda habitual, que no es otra que la minoración del precio de los alquileres, no ha conseguido el resultado esperado, como puede verse en el gráfico expuesto en la página 8. Ello se podría mejorar añadiendo como requisito para poder aplicar dicha reducción, además de que se destine a vivienda habitual, que se arriende a un precio por debajo del establecido por el mercado, jugando con unos porcentajes de bajada de precio y de aplicación de la reducción oscilante para conseguir ajustar los precios a la realidad económica del momento.

V. BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS.

WEBGRAFÍA.

1. https://www.abc.es/economia/abci-casi-cuarto-poblacion-espanola-vive-alquiler-201901030215_noticia.html?ref=https://www.google.com
2. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/04/03/781575-mas-de-3-4-millones-de-hogares-viven-de-alquiler-en-espana>
3. https://www.supercontable.com/boletin/B/articulos/reduccion_plazo_deducccion_perdidas_creditos_deudores_dudoso_cobro_IS_IRPF_2020_2021.html

BIBLIOGRAFÍA.

4. Francis Lefebvre: Memento Práctico Fiscal, 2018.
5. Agencia Tributaria: Manual Práctico renta y patrimonio, 2018.

REFERENCIAS.

6. Boletín Oficial del Estado.
7. Dirección General Tributaria.

