

MÓDULO II. El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Lección 3. Rendimientos del capital inmobiliario

GUÍA DE ESTUDIO

Violeta Ruiz Almendral

Lección 3. Rendimientos del capital inmobiliario	2 -
1. La delimitación legal de los rendimientos del capital inmobiliario	2 -
2. Los rendimientos íntegros del capital inmobiliario	4 -
3. La determinación del rendimiento neto	4 -
3.1. Los gastos deducibles.....	4 -
3.2. El problema de la distinción entre gastos de conservación y mejoras.....	6 -
3.3. La amortización	8 -
4. Las reducciones sobre el rendimiento neto	9 -
5. Rendimiento neto mínimo en caso de parentesco.....	10 -
6. La imputación de rentas inmobiliarias.....	11 -

Lección 3. Rendimientos del capital inmobiliario

1. La delimitación legal de los rendimientos del capital inmobiliario

En esta lección se aborda el régimen jurídico de los llamados “rendimientos del capital inmobiliario” (arts. 22 a 24 LIRPF), así como el de imputación de rentas inmobiliarias (art. 85 LIRPF).

El art. 21.1 LIRPF parte de un concepto genérico de rendimiento del capital: “Tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital 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”.

Dentro de esa categoría general, la Ley separa dos bloques con régimen jurídico propio: los rendimientos del capital inmobiliario (arts. 22 a 24 LIRPF) y los del capital mobiliario (arts. 25 y 26 LIRPF), que se abordan en otra lección.

Es importante resaltar los criterios de delimitación con respecto de otras rentas.

Primero, el segundo párrafo del art. 21 LIRPF excluye del concepto las rentas derivadas de la *transmisión* de elementos patrimoniales, que se sujetan a gravamen como ganancias o pérdidas patrimoniales (art. 33 LIRPF) y no como rendimientos del capital, salvo los casos en que la propia Ley las califica de otro modo. La idea que conviene fijar es esta: el rendimiento del capital inmobiliario nace de la *cesión del uso o disfrute* de un inmueble percibida por su titular, no de su transmisión.

Segundo, y con gran relevancia práctica, está el deslinde entre el rendimiento del capital inmobiliario del rendimiento de actividades económicas (arts. 27 y ss. LIRPF). El art. 27.2 LIRPF la traza con un criterio formal y tasado: 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”.

Si concurre ese requisito, el rendimiento abandona el régimen de los arts. 22 a 24 y pasa al de la actividad económica. Si no concurre, por amplio que sea el patrimonio o por intensa que sea la gestión personal del propietario, los rendimientos siguen siendo del capital inmobiliario. Como se verá en otra lección, el art. 5.1 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS), utiliza un criterio similar (“En el caso de arrendamiento de inmuebles, se entenderá que existe actividad económica, únicamente cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa”).

Así, quien arrienda ocho viviendas y las gestiona personalmente obtiene rendimientos del capital inmobiliario; solo si para esa gestión emplea a una persona a jornada completa con contrato laboral pasaría al régimen de la actividad económica.

La doctrina administrativa y la jurisprudencia (por ejemplo, STS 3472/2025, de 14 de julio, ECLI:ES:TS:2025:3472) han rechazado que el empleado deba responder a una carga de trabajo real que lo justifique, bastando con acreditar el cumplimiento de los requisitos del art. 27.2 LIRPF, sin que sea necesario justificar las razones materiales de la contratación del empleado a jornada completa desde un punto de vista económico.

Tercero, hay otro tipo de rendimientos que son fronterizos y en los que, como sucede con otras rentas en un impuesto analítico, podrán tener una u otra calificación dependiendo de las circunstancias concretas.

La clave en todos estos casos está en distinguir quién percibe la renta. El rendimiento solo se califica como capital inmobiliario cuando lo obtiene el propietario o el titular de un derecho real sobre el inmueble.

Si el rendimiento no lo obtiene el propietario, sino que lo percibe un tercero (el arrendatario, el subarrendador), la calificación cambia:

(i) Subarriendo. Las cantidades que obtiene el subarrendador por ceder el uso del inmueble a un tercero son rendimientos del capital mobiliario (art. 25.4.c LIRPF), porque quien las percibe no es el propietario, sino el arrendatario que vuelve a ceder. La participación que el propietario perciba en el precio del subarriendo, en cambio, sí se califica como rendimiento del capital inmobiliario.

1. Ejemplo:

Ana Salama arrienda un local a Beatriz. Beatriz lo subarrienda a Carlos. La renta que Beatriz cobra a Carlos es para ella rendimiento del capital mobiliario. Ahora bien, si el contrato reconoce a Ana una participación en el precio de ese subarriendo, esa participación es para Ana rendimiento del capital inmobiliario.

(ii) Traspaso de local de negocio. Las cantidades que obtiene el arrendatario al traspasar el local se califican como ganancia patrimonial (art. 37.1.f LIRPF). La participación que corresponda al propietario en ese traspaso es, de nuevo, rendimiento del capital inmobiliario. Ahora bien, cuando lo cedido no es solo el local, sino una unidad patrimonial con vida propia susceptible de explotación inmediata, el rendimiento total —incluida la parte que corresponde a la cesión del inmueble— se califica como capital mobiliario (art. 25.4.c LIRPF). La frontera con el arrendamiento de local de negocio no siempre es nítida y obliga a examinar el contrato y los elementos

efectivamente cedidos: si lo arrendado es un negocio en funcionamiento, el rendimiento es mobiliario; si es un mero local vacío, es inmobiliario.

2. Ejemplos

Beatriz Gómez, arrendataria del local, traspasa su posición contractual a Daniel Goldstein a cambio de una contraprestación. Esa cantidad es para Beatriz una ganancia patrimonial. La parte que el contrato atribuya a Ana, propietaria, por consentir el traspaso es para ella rendimiento del capital inmobiliario.

Ana Robles cede en arrendamiento a Javier Goicoetxea un restaurante con su licencia, mobiliario, cocina equipada y clientela, listo para explotarse de inmediato. Toda la renta que percibe Ana, incluida la parte imputable al inmueble, es rendimiento del capital mobiliario. Si Ana solo arrendara las cuatro paredes del local vacío, la renta sería rendimiento del capital inmobiliario.

2. Los rendimientos íntegros del capital inmobiliario

Conforme al art. 22.1 LIRPF, tienen la consideración de rendimientos íntegros los procedentes de la titularidad de inmuebles rústicos y urbanos, o de derechos reales sobre ellos, “todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza”.

Se incluyen todo tipo de inmuebles urbanos y rústicos, edificadas o no. En este punto, la calificación catastral no altera el régimen.

En cuanto a las operaciones, aunque lo típico en el IRPF será el arrendamiento, la norma incluye operaciones como la constitución o cesión de derechos reales de uso o disfrute (usufructo, uso, habitación).

Los criterios de cuantificación se especifican el art. 22.2 LIRPF computa como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos deba satisfacer el arrendatario o cesionario, incluido el correspondiente a los bienes cedidos junto con el inmueble y excluido el IVA (o, en Canarias, el IGIC).

3. La determinación del rendimiento neto

3.1. Los gastos deducibles

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 23.1 LIRPF (y arts. 13 y 14 RIRPF), el esquema de determinación del rendimiento neto es relativamente simple: ingresos íntegros menos

gastos deducibles y amortización, teniendo en cuenta después una serie de reducciones, en su caso.

El art. 23.1 LIRPF permite deducir de los rendimientos íntegros todos los gastos necesarios para su obtención, así como las cantidades destinadas a la amortización del inmueble cuando respondan a su depreciación efectiva. La enumeración del precepto, completada por el art. 13 RIRPF, es abierta: cabe deducir cualquier gasto objetivamente dirigido a obtener el ingreso, aunque no figure expresamente. Por “gasto necesario” no se entiende el imprescindible, sino el que se vincula de forma normal y razonable con la obtención del rendimiento. Entre otros, son deducibles:

- Intereses y demás gastos de financiación del capital ajeno invertido en la adquisición o mejora del inmueble (no la devolución del principal, que no es gasto).
- Gastos de conservación y reparación destinados a mantener el inmueble en condiciones de uso. No lo son las cantidades de ampliación o mejora, que se incorporan al valor del bien y se amortizan.
- Tributos y recargos no estatales que recaigan sobre el inmueble o sus rendimientos y no tengan carácter sancionador (IBI, tasas municipales).
- Saldos de dudoso cobro en las condiciones del art. 13.e) RIRPF.
- Servicios de terceros, primas de seguro y suministros (administración, vigilancia, portería, jardines; agua, luz, gas, comunidad) cuando los soporte el arrendador.

Además, será siempre objeto de deducción el gasto correspondiente a la amortización del inmueble y de los bienes cedidos con él (art. 23.1.b LIRPF; art. 14 RIRPF).

En cuanto al elemento temporal, la clave es el nexo causal. Así, por ejemplo, la DGT aclara en la consulta V3082-23, de 24 de noviembre de 2023, que se admite la deducción de los gastos de conservación y reparación realizados en expectativa de alquiler, siempre que exista correlación con los ingresos futuros del arrendamiento.

La ley establece un límite específico para los gastos de financiación, reparación y conservación. El art. 23.1.1.º LIRPF dispone: “El importe total a deducir por estos gastos no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes”. Es decir, ese bloque de gastos no puede generar por sí solo un rendimiento neto negativo en el inmueble: el exceso no se pierde, sino que se traslada, con el mismo límite, inmueble por inmueble, a los cuatro ejercicios siguientes. Los demás gastos (tributos, amortización, seguros, suministros) no están sujetos a este tope.

3. Ejemplo

Valeria Ming arrienda durante todo el año un piso de su propiedad y obtiene por ello una renta anual de 9.000 euros. En el ejercicio paga 6.000 euros de intereses del préstamo y 5.000 euros de reparación y conservación (sustitución de la caldera y pintura). Soporta además 1.000 euros por otros gastos (IBI, comunidad y seguro de hogar) y deduce 1.500 euros en concepto de amortización del inmueble.

Los datos del ejercicio son los siguientes:

- Rendimiento íntegro anual: 9.000 euros
- Intereses del préstamo: 6.000 euros
- Reparación y conservación: 5.000 euros
- Otros gastos sin tope (IBI, comunidad y seguro): 1.000 euros
- Amortización del inmueble: 1.500 euros

El bloque sujeto a límite de deducibilidad (financiación más reparación y conservación) suma $6.000 + 5.000 = 11.000$ euros. Ahora bien, conforme al art. 23.1.a).1.º LIRPF solo es deducible este año hasta el importe del rendimiento íntegro del inmueble, esto es, 9.000 euros. Los 2.000 euros restantes se trasladan a los cuatro ejercicios siguientes, sometidos al mismo límite.

Los demás gastos quedan fuera de ese límite. Tanto los otros gastos (1.000 euros) como la amortización (1.500 euros, deducible al amparo del art. 23.1.b LIRPF) se deducen sin sujeción al límite y, a diferencia del bloque anterior, sí pueden arrojar un resultado negativo.

El rendimiento neto del año resulta así:

$$9.000 \text{ (íntegro)} - 9.000 \text{ (bloque con tope)} - 1.000 \text{ (otros gastos)} - 1.500 \text{ (amortización)} = -2.500 \text{ euros}$$

El límite impide que el bloque de financiación y reparación, por sí solo, deje el rendimiento por debajo de cero: como máximo lo reduce a cero. El resultado negativo procede en su totalidad de los gastos no sometidos al límite, es decir, de los otros gastos y de la amortización.

3.2. El problema de la distinción entre gastos de conservación y mejoras

La distinción entre gastos de conservación y de reparación (deducibles) y los de mejora (no deducibles, pero que se incorporan e incrementan el valor de adquisición del bien y son amortizables) es clave y controvertida en la práctica.

El art. 13.a) RIRPF define los gastos de conservación como “los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones” y “los de sustitución de elementos,

como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros”. Ahora bien, esta lista ni agota los supuestos posibles, ni tampoco puede cerrar o limitar el listado abierto establecido en la Ley.

Un examen de las muchas consultas resueltas por la Dirección General de Tributos permite anticipar el criterio de la administración tributaria, que maneja en la práctica una suerte de criterio de preexistencia: sustituir o arreglar un elemento que ya existía es conservación o reparación (deducible); incorporar un elemento que antes no existía, o aumentar la capacidad, la habitabilidad o la vida útil del inmueble, es mejora (no deducible, vía amortización).

Como ejemplo, la consulta vinculante V1561-24, de 26 de junio de 2024, recuerda esa diferencia con carácter general y la ancla en el concepto contable, señalando que “El concepto de mejora no aparece contemplado expresamente en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Ahora bien, la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias (BOE de 8 de marzo de 2013), en el apartado 3 de su norma segunda entiende por “mejora” el conjunto de actividades mediante las que se produce una alteración en un elemento del inmovilizado, aumentando su anterior eficiencia productiva”.

Entre otras muchas consultas, en la V2126-17, de 17 de agosto de 2017, lo ilustra de forma muy gráfica en un mismo supuesto: la reforma de cocina y baño es conservación deducible, mientras que la instalación de un ascensor donde antes no lo había es una mejora que solo se deduce por amortización.

Un ejemplo adicional es la V2293-21, de 13 de agosto de 2021, que recapitula los criterios de distinción citando de nuevo la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias (BOE de 8 de marzo de 2013), añadiendo que el apartado 3 de la norma segunda de la citada Resolución define el concepto de ampliación, que consiste en “un proceso mediante el cual se incorporan nuevos elementos a un inmovilizado, obteniéndose como consecuencia una mayor capacidad productiva. Por el contrario, no formarán parte del valor de adquisición los gastos de reparación y conservación de la vivienda a los cuales sí hace referencia el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, BOE de 31 de marzo, en adelante RIRPF, en su art. 13, al señalar los gastos deducibles en la determinación del rendimiento del capital inmobiliario, entre los que incluye los gastos de conservación y reparación, que define como “los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, tales como el pintado, revoco o

arreglo de instalaciones”, así como “los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad y otros”.

De acuerdo con estos preceptos, debe entenderse que se calificarán como reparación o conservación las cuantías destinadas a mantener la vida útil del inmueble y su capacidad productiva o de uso, mientras que cabe considerar como ampliaciones o mejoras las que redundan, bien en un aumento de la capacidad o habitabilidad del inmueble, bien en un alargamiento de su vida útil.

En el caso planteado, se debe señalar que la instalación de un ascensor, como elemento nuevo en un edificio, no se puede considerar como un gasto de reparación y conservación del edificio, sino que se trata de una mejora del edificio en su conjunto, la cual repercute en todos los propietarios. Por lo tanto, como tal mejora aumentará el valor de adquisición del local del consultante. Dicho aumento será en el importe sufragado exclusivamente por el mismo. Al incorporarse al valor del bien, los pagos serán deducibles a través de su amortización en los términos del art. 14 del RIRPF y se aplicará el 3 por ciento anual al coste de las obras, a partir del periodo impositivo en que hubieran finalizado”.

4. Ejemplo

En el mismo piso del ejemplo anterior, la propietaria sustituye la vieja caldera averiada por una nueva: como la caldera ya existía, se trata de sustitución de un elemento preexistente y, por tanto, de conservación y reparación deducible (dentro del tope del art. 23.1.1.º LIRPF).

Se decide por la comunidad instalar un ascensor en el edificio, que hasta entonces carecía de él. En este caso, al incorporar un elemento nuevo, es una mejora que no se deduce en el ejercicio, sino que se suma al valor de adquisición y se recupera mediante la amortización anual.

La regla práctica es sencilla en apariencia: si se repone lo que ya había, conservación; si se añade lo que no existía o se aumenta la capacidad o la vida útil, mejora.

3.3. La amortización

El gasto de amortización es deducible en los términos previstos en el art. 23.1.b LIRPF; (art. 14 RIRPF).

La amortización recoge la depreciación efectiva del inmueble. La norma considera cumplido el requisito de efectividad cuando la cuota anual no excede del porcentaje reglamentario *“sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición*

satisfecho o el valor catastral, sin incluir el valor del suelo” (art. 23.1.b LIRPF), pues el suelo no se deprecia. El porcentaje aplicable es del 3 por ciento.

En relación con la amortización, hay varios pronunciamientos del Tribunal Supremo que conviene tener presentes:

El primero resuelve qué se entiende por “coste de adquisición satisfecho” en los inmuebles adquiridos a título gratuito: la STS núm. 1130/2021, de 15 de septiembre de 2021 (ECLI:ES:TS:2021:3483) aclara que en las adquisiciones por herencia o donación ese coste comprende el valor del propio inmueble determinado conforme a las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (no solo los gastos y tributos de la adquisición), equiparando “coste de adquisición satisfecho” y “valor de adquisición”.

El segundo se proyecta sobre la posterior venta del inmueble arrendado: la STS núm. 1502/2025, de 20 de noviembre de 2025 (ECLI:ES:TS:2025:5416), precisa que, a efectos de calcular la ganancia patrimonial, la amortización mínima computable conforme al art. 35 LIRPF no obliga a aplicar el 3 por ciento máximo, sino que puede atenderse a una amortización inferior que encaje en ese concepto. Esto es, el 3 % del art. 23.1.b) LIRPF opera como límite máximo, no como cantidad obligatoria: el contribuyente puede, así así lo decide, deducir un porcentaje inferior.

En aquel pleito la cuestión litigiosa tuvo lugar en el cómputo de la ganancia patrimonial al transmitir el inmueble que previamente estuvo arrendado. Como se verá en otra lección, la amortización reduce el valor de adquisición (porque es un gasto pensado para recuperar una parte de dicho valor, según el concepto contable). Pues bien, El art. 40.1 RIRPF obliga a minorar el valor de adquisición en la “amortización mínima”, aunque no se hubiera deducido efectivamente. El problema era que esa “amortización mínima” no está cuantificada de forma expresa en la normativa del IRPF. El Tribunal aborda si, al calcular la ganancia patrimonial por la transmisión de un inmueble arrendado por un contribuyente del IRPF que no ejerce actividad económica, puede restarse del valor de adquisición el importe de las amortizaciones fiscalmente deducibles durante el arrendamiento, con independencia de que se hayan practicado o no. El Tribunal señala que la amortización mínima no está cuantificada expresamente en la normativa del IRPF, por lo que admite que el contribuyente acuda a normas complementarias como la Orden Ministerial de 27 de marzo de 1998 o el art. 12 de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades. En la práctica, eso significa que el contribuyente puede aplicar un porcentaje de amortización entre el 1 % y el 3 % sobre el mayor del coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, excluido el suelo.

4. Las reducciones sobre el rendimiento neto

En los arts. 23.2 y 23.3 LIRPF se abordan distintos tipos de reducciones, que se aplican sobre el rendimiento neto.

La LIRPF favorece el arrendamiento destinado a vivienda mediante una reducción aplicable sobre el rendimiento neto positivo (nunca sobre el negativo). Tras la reforma de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el régimen se articula en porcentajes escalonados (uno general y varios reforzados) que premian determinadas situaciones: rebajas voluntarias de renta respecto del contrato anterior, viviendas en zonas declaradas de mercado residencial tensionado, alquileres a jóvenes o rehabilitaciones recientes. La lógica es que, cuanto más alineado esté el contrato con las políticas públicas de vivienda asequible, más intensa sea la reducción.

Esta reducción, la que proceda, se aplica sobre el rendimiento neto positivo.

Los requisitos deben acreditarse en el momento de celebrar el contrato; y, por exigencia del último inciso del art. 23.2.1.º LIRPF, solo se reducen los rendimientos previamente declarados por el contribuyente, no los descubiertos en un procedimiento de comprobación.

Además, es preciso una referencia a la reducción por obtención de rendimientos irregulares (art. 23.3 LIRPF). Su fundamento es mitigar la sobreimposición que la escala progresiva del IRPF produciría sobre rentas que, generadas a lo largo de varios años, se imputan a un único período: sin corrector, ese acumulado tributaría a tipos marginales más altos que si se hubiera percibido año a año. Por ello el art. 23.3 LIRPF reduce en un 30 por ciento los rendimientos netos con período de generación superior a dos años o calificados reglamentariamente como notoriamente irregulares, siempre que se imputen a un solo período. El art. 15 RIRPF fija una lista cerrada de supuestos (importes por traspaso o cesión del contrato de arrendamiento, indemnizaciones por daños o desperfectos, e importes por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio) y la Ley establece, además, un límite cuantitativo máximo al rendimiento neto sobre el que cabe aplicar la reducción.

5. Rendimiento neto mínimo en caso de parentesco

El régimen se cierra con una norma inicialmente concebida para limitar posibles abusos. Cuando el arrendatario, subarrendatario, cesionario o adquirente del derecho real es el cónyuge o un pariente del contribuyente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive, el art. 24 LIRPF impone un suelo: “el rendimiento neto total no podrá ser inferior al que resulte de las reglas del art. 85 de esta ley”.

La intención es evitar así que la cesión a personas allegadas por una renta simbólica permita declarar un rendimiento muy bajo, o incluso negativo, deduciendo gastos sin contrapartida real.

Por ejemplo, si un contribuyente cede una segunda residencia a su hijo por una renta meramente nominal, el cómputo ordinario del rendimiento neto podría arrojar una cifra ínfima; el art. 24 obliga entonces a computar, como mínimo, la renta que se

imputaría conforme al art. 85 LIRPF si el inmueble estuviera a disposición del titular. La cláusula actúa como mínimo y se aplica con independencia del resultado del cómputo ordinario. Es llamativo, en todo caso, que no se admita prueba en contrario, lo cual pudiera cuestionarse a la luz del principio de capacidad económica, tal y como ha sido interpretado por el Tribunal Constitucional, en la medida en que se pueda estar gravando una magnitud de renta totalmente ficticia sin admitir prueba en contrario.

6. La imputación de rentas inmobiliarias

Conviene cerrar con una referencia a un régimen distinto que se entrecruza constantemente con el anterior. El art. 85 LIRPF establece una ficción legal: cuando el contribuyente es titular de inmuebles urbanos (o rústicos con construcciones no indispensables para una explotación agraria) que no están afectos a una actividad económica ni generan rendimientos del capital, y que no constituyen vivienda habitual, suelo no edificado, inmueble en construcción ni inmueble no susceptible de uso por razones urbanísticas, la Ley imputa una renta calculada como un porcentaje del valor catastral (porcentaje reducido si el valor catastral ha sido revisado en los términos del precepto), prorrateada por los días en que concurra esa situación.

La imputación cubre, en la práctica, dos situaciones típicas: la segunda residencia usada solo en vacaciones y el inmueble-inversión que se mantiene desocupado. Su lógica importa también porque opera como suelo cuantitativo del cómputo en los supuestos de parentesco del art. 24 (apartado anterior): el inmueble que no produce rentas reales puede, sin embargo, generar renta imputada por su mera disponibilidad.

5. Ejemplo

Federico Ming tiene una vivienda habitual, una segunda residencia en la costa que usa solo en verano y un piso arrendado todo el año como vivienda permanente.

- Vivienda habitual: no genera rendimiento del capital inmobiliario ni imputación de renta; está expresamente excluida del art. 85 LIRPF.
- Segunda residencia: no genera rendimiento del capital inmobiliario, porque no está cedida en uso, pero sí imputación de renta del art. 85 LIRPF, prorrateada por los días del año en que se halla en esa situación.
- Piso arrendado: genera rendimiento del capital inmobiliario; sobre los ingresos íntegros se deducen los gastos del art. 23.1 (respetando el tope de financiación y reparación) y, sobre el rendimiento neto positivo, se aplica la reducción del art. 23.2 por arrendamiento de vivienda. Si el arrendatario fuera un pariente hasta el tercer grado, jugaría además el mínimo del art. 24 LIRPF.

6. Ejemplo recapitulación

Yaiza Martínez ha tenido un piso arrendado todo el año como vivienda, por 800 euros mensuales. En su momento lo adquirió con un préstamo hipotecario, por lo que este año ha soportado los correspondientes intereses del préstamo, además de otros gastos, como el IBI, comunidad, seguro del hogar y la amortización del inmueble. No ha realizado mejoras.

Rendimiento íntegro (800 euros/mes $\times$ 12): 9.600 euros

Gastos deducibles:

- Intereses del préstamo: 1.500 euros
- IBI: 600 euros
- Comunidad: 1.200 euros
- Seguro del hogar: 300 euros
- Amortización (3 % s/ valor de la construcción): 1.800 euros
- Total gastos deducibles: 5.400 euros

Rendimiento neto (9.600 – 5.400): 4.200 euros

En este caso, el único gasto sujeto a límite son los 1.500 euros de intereses, muy por debajo del rendimiento íntegro (9.600 euros), de modo que el límite del art. 23.1.1.º LIRPF no llega a operar y todos los gastos resultan deducibles en el ejercicio. El rendimiento neto es positivo (4.200 euros).

Por tratarse de arrendamiento de vivienda, sobre esa cifra se aplica la reducción del art. 23.2 LIRPF en el porcentaje que corresponda a las circunstancias del contrato (general o reforzado), de manera que la cantidad finalmente integrada en la base imponible es sensiblemente inferior a 4.200 euros. Si Yaiza hubiera acometido además una mejora (pongamos, la instalación de un ascensor inexistente), su coste no figuraría entre los gastos, sino que incrementaría el valor de adquisición y se iría recuperando, año a año, a través de la amortización.