

OpenCourseWare

Sistema Tributario Español

Violeta RUIZ ALMENDRAL (Coord.)

Aitor NAVARRO IBARROLA

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

Lección 3. Rendimientos del capital inmobiliario e imputaciones de renta

CUESTIONARIO

20 preguntas

1. Pregunta

Conforme al art. 22 LIRPF, son rendimientos íntegros del capital inmobiliario los derivados de:

- a) La titularidad de inmuebles o derechos reales que recaigan sobre ellos, procedentes del arrendamiento o constitución/cesión de derechos de uso o disfrute.
- b) La titularidad de bienes inmuebles rústicos o urbanos no arrendados ni cedidos, computándose en todo caso una renta presunta mínima legal anual.
- c) La transmisión a título oneroso o lucrativo de bienes inmuebles rústicos o urbanos del patrimonio del contribuyente o de derechos reales sobre ellos.
- d) La explotación de bienes inmuebles afectos a una actividad económica del contribuyente o cedidos a una sociedad participada por el titular del inmueble.

2. Pregunta

Beatriz arrienda un local de negocio por una renta anual de 24.000 euros, percibiendo además una fianza de 4.000 euros (depósito en organismo público). El rendimiento íntegro anual computable es:

- a) 28.000 euros, sumando renta y fianza, al constituir ambos importes contraprestación efectiva del arrendatario al arrendador en el período impositivo.
- b) 20.000 euros, descontando un porcentaje fijo del 17 % en concepto de gastos estandarizados conforme a las reglas del Reglamento del IRPF aplicable al inmueble.
- c) 26.000 euros, sumando la renta anual y la mitad de la fianza por aplicación del criterio de prorrateo en arrendamientos sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- d) 24.000 euros, ya que la fianza no constituye contraprestación por el arrendamiento sino garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales.

3. Pregunta

En cuanto a los gastos deducibles de los rendimientos íntegros del capital inmobiliario (art. 23 LIRPF):

- a) Los gastos de financiación y los de reparación y conservación, conjuntamente, no pueden exceder de los rendimientos íntegros; el exceso es deducible en 4 años.
- b) Todos los gastos necesarios son deducibles sin límite, incluyendo intereses, reparaciones, mejoras y amortizaciones por su importe íntegro en el ejercicio.
- c) Los intereses de financiación son deducibles sin límite, mientras que las reparaciones y conservación están limitadas al 50 % del rendimiento íntegro anual.
- d) Las mejoras del inmueble son deducibles como gasto corriente del ejercicio en que se acometen, sin necesidad de amortización en períodos sucesivos.

4. Pregunta

Hugo arrienda una vivienda con coste de adquisición de 200.000 euros (valor del suelo: 50.000 euros) y valor catastral de 80.000 euros (valor del suelo: 20.000 euros). La amortización anual deducible es:

- a) 1.800 euros, aplicando el 3 % sobre el mayor del coste de construcción (150.000 euros) o del valor catastral de la construcción (60.000 euros), sin incluir el valor del suelo.
- b) 4.500 euros, aplicando el 3 % sobre el coste de adquisición íntegro (200.000 euros), incluyendo el valor del suelo conforme al criterio general de amortización.
- c) 2.400 euros, aplicando el 3 % sobre el valor catastral total del inmueble (80.000 euros), sin necesidad de separación entre construcción y valor del suelo.
- d) 6.000 euros, aplicando el 3 % sobre el coste íntegro de adquisición (200.000 euros) y un 10 % adicional sobre el mobiliario cedido con la vivienda al arrendatario.

5. Pregunta

En el régimen vigente del art. 23.2 LIRPF, la reducción residual aplicable al rendimiento neto positivo del arrendamiento de vivienda, en defecto de cualquier otra reducción más beneficiosa, es del:

- a) 60 %, como reducción general aplicable a todo arrendamiento de vivienda con independencia de las características del inmueble o del arrendatario.
- b) 50 %, como reducción residual aplicable a los rendimientos netos positivos del arrendamiento de vivienda cuando no proceda ninguna otra reducción mayor.
- c) 70 %, como reducción aplicable por defecto a los arrendamientos de vivienda destinados al alojamiento permanente del arrendatario en el inmueble.
- d) 30 %, como reducción residual aplicable a los rendimientos netos positivos del arrendamiento de vivienda cuando no proceda ninguna otra reducción mayor.

6. Pregunta

Inma firma un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en zona de mercado residencial tensionado, rebajando la renta inicial en un 8 % respecto del último contrato. La reducción aplicable al rendimiento neto positivo es del:

- a) 50 %, como reducción residual aplicable al no acreditarse la concurrencia de los requisitos para la aplicación de los porcentajes incrementados del art. 23.2 LIRPF.
- b) 90 %, por nuevo contrato en zona de mercado residencial tensionado con rebaja superior al 5 % de la renta inicial respecto del último contrato anterior.
- c) 60 %, por tratarse de vivienda en zona de mercado tensionado, aunque no acredite los demás requisitos para los porcentajes superiores de la norma.
- d) 70 %, por situarse la vivienda en zona de mercado tensionado y rebajarse la renta en más del 5 %, sin necesidad de cumplir requisitos adicionales del arrendatario.

7. Pregunta

Los saldos de dudoso cobro de las rentas exigibles al arrendatario:

- a) No son deducibles en ningún caso, dado el criterio de exigibilidad de los rendimientos del capital inmobiliario establecido por el art. 14 LIRPF.
- b) Se deducen como pérdida patrimonial integrada en la renta general una vez que se haya intentado el cobro infructuosamente por vía judicial o extrajudicial.
- c) Son deducibles cuando el saldo no haya sido satisfecho en el plazo de un año, transcurridos al menos doce meses desde la fecha contractual de exigibilidad.
- d) Son deducibles como gasto cuando hayan transcurrido más de seis meses desde la primera gestión de cobro o el deudor esté en concurso, conforme al RIRPF.

8. Pregunta

Roberto arrienda una vivienda durante los meses de julio y agosto a turistas, sin servicios complementarios de la industria hotelera. La calificación y aplicación de la reducción:

- a) Es rendimiento del capital inmobiliario y procede la reducción del 50 % del art. 23.2 LIRPF al arrendarse el inmueble para el alojamiento del arrendatario.
- b) Es rendimiento de actividad económica por el carácter habitual y la finalidad turística del arrendamiento, debiéndose tributar en estimación directa.

- c) Es rendimiento del capital inmobiliario, pero no procede la reducción del art. 23.2 LIRPF, al no constituir arrendamiento de vivienda en sentido de la LAU.
- d) Queda exento al tratarse de rentas de carácter temporal sin habitualidad, integrándose únicamente en concepto de imputación de renta inmobiliaria del art. 85.

9. Pregunta

A efectos de la reducción del art. 23.2 LIRPF, se considera arrendamiento de vivienda el que recae sobre:

- a) Cualquier edificación arrendada con destino a alojamiento, incluidos los arrendamientos por temporada o de carácter estacional formalizados al amparo de la LAU.
- b) Una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, incluido el mobiliario cedido con ella.
- c) Únicamente inmuebles arrendados a personas físicas residentes que tengan el inmueble como vivienda habitual conforme a las reglas del art. 41 bis del RIRPF.
- d) Cualquier inmueble arrendado, incluyendo locales de negocio cuando el arrendatario los destine al ejercicio de actividades profesionales con residencia incorporada.

10. Pregunta

Tomás arrienda una vivienda durante los seis primeros meses del año y el resto del año el inmueble permanece vacío. Los gastos de carácter anual (IBI, intereses, amortización):

- a) Se deducen íntegramente con cargo a los rendimientos íntegros del arrendamiento, sin necesidad de prorratearlos por el período de cesión efectiva del inmueble.
- b) Se deducen aplicando un coeficiente reductor del 50 %, sin atender al número exacto de días de cesión efectiva durante el ejercicio impositivo declarado.
- c) Se deducen íntegramente, computándose por la parte vacía una imputación de renta inmobiliaria del 2 % del valor catastral en el resto del período impositivo.

d) No son deducibles los correspondientes al período sin alquiler, debiendo prorratearse por el número de días en que el inmueble ha estado efectivamente arrendado.

11. Pregunta

En relación con los tributos como gasto deducible de los rendimientos del capital inmobiliario:

- a) Son deducibles todos los tributos satisfechos por el contribuyente en el período impositivo, incluyendo el IRPF y el Impuesto sobre el Patrimonio.
- b) Solo son deducibles los tributos locales que recaigan sobre la titularidad del inmueble, sin que sean deducibles las tasas o recargos sobre los rendimientos.
- c) Son deducibles, en su caso, los recargos por declaración extemporánea satisfechos, en cuanto gasto necesario.
- d) Son deducibles los tributos y recargos no estatales (IBI, IAE, tasa de basuras), así como las tasas y recargos estatales

12. Pregunta

Sara arrienda una vivienda que ha sido objeto de actuaciones de rehabilitación finalizadas hace 14 meses (sin cumplir requisitos de zona tensionada ni de arrendatario joven). La reducción del rendimiento neto positivo aplicable es del:

- a) 60 %, al tratarse de vivienda objeto de actuación de rehabilitación (art. 41.1 RIRPF) finalizada en los dos años anteriores a la celebración del contrato.
- b) 50 %, como reducción residual aplicable por defecto a los arrendamientos de vivienda en los términos generales del art. 23.2 LIRPF tras la última reforma.
- c) 70 %, al considerarse la rehabilitación equiparable a un primer arrendamiento por parte del propietario después de las obras finalizadas en el inmueble.
- d) 90 %, dado que la rehabilitación reciente del inmueble es equiparable a la rebaja de renta en zona de mercado residencial tensionado prevista en la norma.

13. Pregunta

El rendimiento neto mínimo en caso de parentesco (art. 24 LIRPF) cuando el arrendatario sea pariente del arrendador (cónyuge o pariente hasta el tercer grado):

- a) Es del 3 % del valor catastral del inmueble cedido al pariente, sin posibilidad de prueba en contrario por parte del arrendador frente a la Administración.
- b) No procede en ningún caso, ya que rige el principio general de libre fijación de la renta entre arrendador y arrendatario en el ámbito civil de la LAU.
- c) Es el resultante de aplicar las reglas del art. 85 LIRPF (imputación de renta inmobiliaria), aplicable como mínimo al rendimiento neto computado en el ejercicio.
- d) Es del 2 % del valor catastral del inmueble en todo caso, debiéndose declarar dicho importe con independencia del rendimiento efectivamente obtenido.

14. Pregunta

Antonio cede en arrendamiento, mediante un único contrato, un local de negocio junto con la cartera de clientes, el nombre comercial y el mobiliario de la pastelería que en él se ejercía. La renta percibida:

- a) Es rendimiento del capital inmobiliario, atendido el componente principal del arrendamiento, que sigue siendo la cesión de uso del inmueble destinado a negocio.
- b) Es rendimiento del capital mobiliario (arrendamiento de empresa), pues se cede un conjunto patrimonial constitutivo de una auténtica explotación económica.
- c) Es rendimiento de actividad económica para el arrendador, atendida la complejidad de la operación y la cesión conjunta de medios materiales e inmateriales.
- d) Es ganancia patrimonial por la cesión global del fondo de comercio, integrándose en la renta del ahorro como toda transmisión patrimonial del contribuyente.

15. Pregunta

Las reducciones del art. 23.2 LIRPF aplicables al rendimiento neto del arrendamiento de vivienda:

- a) Se aplican tanto sobre los rendimientos netos positivos como sobre los rendimientos netos negativos derivados del arrendamiento de vivienda del contribuyente.
- b) Pueden aplicarse a rendimientos no declarados regularizados por la Administración tributaria en procedimiento de comprobación o inspección iniciado al efecto.
- c) Se aplican únicamente sobre rendimientos negativos declarados, para minorar las pérdidas por arrendamiento que serán compensables en años posteriores.
- d) Se aplican únicamente sobre rendimientos netos positivos declarados; no procede aplicarlas a rendimientos negativos ni a rendimientos no declarados.

16. Pregunta

Marta firma un nuevo contrato de arrendamiento de su vivienda situada en zona de mercado residencial tensionado, siendo el arrendatario un joven de 28 años (y único arrendatario). Es el primer alquiler de la vivienda por D.^a Marta. La reducción aplicable es del:

- a) 50 %, como reducción residual del art. 23.2.d) LIRPF aplicable por defecto a los arrendamientos de vivienda cuando no se acrediten los demás requisitos.
- b) 60 %, por tratarse de vivienda en zona tensionada, sin necesidad de acreditar los demás requisitos exigidos por la normativa del impuesto.
- c) 70 %, al ser primer alquiler de la vivienda por la propietaria, situarse en zona tensionada y tener el arrendatario edad entre 18 y 35 años (art. 23.2.b LIRPF).
- d) 90 %, al concurrir las circunstancias de zona tensionada y juventud del arrendatario, equiparables a la rebaja de renta superior al 5 % del art. 23.2.a LIRPF.

17. Pregunta

Los gastos por intereses y reparación y conservación que excedan, conjuntamente, del rendimiento íntegro obtenido del inmueble en un ejercicio:

- a) Se pierden definitivamente como gasto en el período en que se hayan devengado y no pueden trasladarse a períodos impositivos posteriores en ningún caso.
- b) Se deducen de los rendimientos íntegros del mismo inmueble en los cuatro años siguientes, con el límite, conjuntamente con los nuevos gastos, del rendimiento íntegro.
- c) Se deducen de cualesquiera rendimientos del capital inmobiliario futuros del contribuyente, sin necesidad de imputación al inmueble que los generó originariamente.
- d) Se computan como pérdida patrimonial integrable en la renta general del período impositivo siguiente al de su devengo conforme al criterio general del art. 33 LIRPF.

18. Pregunta

Eva arrienda un local a una empresa y, a su vez, dicha empresa subarrienda el local a un tercero. Eva percibe la renta principal y, por permitir el subarriendo, una cantidad adicional acordada con la arrendataria. Para Eva:

- a) Toda la renta es rendimiento del capital inmobiliario, incluyendo la participación derivada del subarriendo autorizado por la propietaria del local arrendado.
- b) La renta del arrendamiento es del capital inmobiliario; la participación en el subarriendo es rendimiento del capital mobiliario del art. 25.4.c) LIRPF.
- c) Toda la renta es rendimiento del capital mobiliario, dado el componente accesorio derivado del subarriendo autorizado por la propietaria del inmueble cedido.
- d) La participación en el subarriendo es ganancia patrimonial integrada en la renta del ahorro por su carácter ocasional y no periódico durante el contrato.

19. Pregunta

Si los rendimientos del arrendamiento de vivienda no han sido declarados espontáneamente por el contribuyente, sino que se ponen de manifiesto en un procedimiento de comprobación de la Administración:

- a) Procede aplicar la reducción del art. 23.2 LIRPF, dado el carácter automático y de ius cogens de las reducciones legalmente establecidas en el impuesto.
- b) Procede la reducción aplicada al 50 % de su importe, atendido el carácter parcial del cumplimiento del deber de declarar los rendimientos del arrendamiento.
- c) No procede la reducción del art. 23.2 LIRPF, ya que la norma exige expresamente que los rendimientos hayan sido declarados por el contribuyente para reducir.
- d) Procede la reducción si el contribuyente regulariza voluntariamente antes del cierre del procedimiento de comprobación iniciado por la Administración tributaria.

20. Pregunta

Antonio obtiene 18.000 euros de rendimientos íntegros por arrendamiento de su vivienda (reducción aplicable: 50 %). Los gastos deducibles ascienden a 6.000 euros. El rendimiento neto reducido es:

- a) 9.000 euros, calculado como rendimiento íntegro menos gastos (12.000 euros) reducido al 75 % por aplicación combinada de las reducciones generales del impuesto.
- b) 12.000 euros, sin aplicar la reducción del 50 % al rendimiento neto previo del arrendamiento de vivienda atendido el carácter potestativo de las reducciones.
- c) 6.000 euros, resultante de aplicar la reducción del 50 % al rendimiento neto previo ($18.000 - 6.000 = 12.000$), obteniendo el rendimiento neto reducido final.
- d) 3.000 euros, por aplicación de las reducciones generales conjuntas previstas para el arrendamiento de vivienda con cómputo separado de los gastos del inmueble.