

Circular Junio 2018 IRPF (II)

Tributación de los Arrendamientos.

Rendimientos del Capital Mobiliario (Productos Financieros)

ACTIVIDAD PROFESIONAL.

Deducción de Gastos. Hostelería. Vivienda Despacho

Deducción de los gastos de manutención

Reducción del 20% en el IRPF por inicio de actividad

Como continuación de mis Circulares de Marzo, Abril y Mayo de 2018, y recordando que el plazo finaliza el próximo 2 de Julio (si quiere domiciliar el pago debe realizarlo hasta el 27 de Junio)

Tributación de los Arrendamientos.

El Arrendamiento de vivienda permanente del arrendatario está especialmente bonificado en el IRPF, pues del Rendimiento existente (Ingresos menos gastos del ejercicio), tributará solo el 40%. Pero ello, sólo si dichos ingresos de arrendamiento han sido declarados por el contribuyente. Si la AEAT se los detecta (por consumos de luz, anuncios de internet, y otros medios...) no se le aplica la reducción. Por tanto es muy aconsejable declararlos.

Para que el arrendador pueda disfrutar de la reducción el inmueble alquilado debe ser la vivienda habitual del inquilino. Además, es necesario que las rentas obtenidas tributen como rendimientos del capital inmobiliario y no como actividad económica empresarial.

Hasta ahora los dueños de las viviendas destinadas al alquiler vacacional disfrutaban de la reducción del 60% por el alquiler en el IRPF, sin embargo, Hacienda y el Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC), han resuelto que este beneficio fiscal no se aplica a los alquileres de temporada, solo a los alquileres que sean la vivienda habitual de los arrendatarios.

En los Alquileres vacacionales, al igual que en un alquiler de primera vivienda permanente, el propietario también se puede deducir los gastos de suministros de IBI, seguros, administración, conservación y reparación, luz, agua, gas..., los intereses y demás gastos financieros derivados de la compraventa de la casa, los gastos de reparación y conservación del inmueble o las primas abonadas

por contratos de seguro. Asimismo deducirá la amortización del inmueble y en general todos los gastos necesarios para la obtención de los ingresos (agencia inmobiliaria, abogado, administración de fincas,...)

La AEAT entiende que la propiedad debe declarar como Imputación de Renta Inmobiliaria (incluyendo como rendimiento el 1,1 ó 2% del Valor Catastral) los periodos temporales que el inmueble no esté arrendado y no le es deducible ningún gasto por la parte del año que no se obtienen ingresos. Por el contrario se están conociendo Resoluciones de los Tribunales que entienden que son deducibles los gastos del inmueble habidos en periodos de desocupación entre un arrendamiento que finalizó y otro nuevo alquiler.

Hay que tributar por todos los arrendamientos que se devenguen hasta la resolución del contrato, bien de mutuo acuerdo, bien por Sentencia. Solo podrá deducirse como Saldo de dudoso cobro las rentas impagadas siempre que haya habido un requerimiento de pago fehaciente (burofax, notarial, judicial) a partir del sexto mes desde la fecha de dicho requerimiento

Rendimientos del Capital Mobiliario (Productos Financieros)

Todos los productos financieros (intereses, dividendos de acciones, etc) tributan en la Base del Ahorro, bien como rendimientos del capital mobiliario o bien como ganancias o pérdidas patrimoniales, aunque hay excepciones como los planes de pensiones.

La Escala de las Rentas del Ahorro es: el 19% para los primeros 6.000 euros; el 21% para la horquilla 6.000,01 y 50.000 euros; y el 23% a partir de dicha cantidad.

También tributarán cuando se realicen Transmisiones de estos productos financieros, tributando el beneficio diferencial entre el precio de compra y el de venta (menos gastos). Es decir, cuando se realiza una venta de acciones, de fondos de inversión o de derivados.

ACTIVIDAD PROFESIONAL.

Deducción de Gastos. Hostelería. Vivienda Despacho.

La ley 6.2017 sobre la Ley Reforma Urgente del Trabajo Autónomo, introdujo la posibilidad de que los trabajadores autónomos puedan **deducirse en el IRPF** gastos de suministros cuando realicen la actividad en su domicilio y los gastos de manutención, con ciertos límites. Así, se modificó el art. 30 de la Ley del IRPF para incluir:

«5.ª Tendrán la consideración de gasto deducible para la determinación del rendimiento neto en estimación directa:

a) Las primas de seguro de enfermedad por su propia cobertura y la de cónyuge e hijos hasta 25 años con el límite de 500€ por persona ó 1500 si ostenta discapacidad... (Existente con anterioridad)

b) En los casos en que el contribuyente afecte parcialmente su vivienda habitual al desarrollo de la actividad económica, los gastos de suministros de dicha vivienda, tales como agua, gas, electricidad, telefonía e Internet, en el porcentaje resultante de aplicar el 30 por ciento a la proporción existente entre los metros cuadrados de la vivienda destinados a la actividad respecto a su superficie total, salvo que se pruebe un porcentaje superior o inferior.

c) Los gastos de manutención del propio contribuyente incurridos en el desarrollo de la actividad económica, siempre que se produzcan en establecimientos de restauración y hostelería y se abonen utilizando cualquier medio electrónico de pago, con los límites cuantitativos establecidos reglamentariamente para las dietas y asignaciones para gastos normales de manutención de los trabajadores.»

Por tanto, en primer lugar, se ofrece una regla objetiva en cuanto a la **deducibilidad de los gastos de suministros** –luz, agua, telefonía, internet o gas- de aquellos autónomos que desarrollen su trabajo en su vivienda habitual. Así, sobre la parte de la vivienda (metros cuadrados) que se dediquen a la actividad, con relación a la superficie total de la misma, se aplicará el porcentaje del 30%.

Ejemplo: En una vivienda de 100 m², dedicamos 25 m² a la actividad (es decir, dedicamos un 25% de la vivienda a la actividad). Si el gasto de luz es de 150 euros, podrá deducirse en su actividad: $(150 \times 25\%) \times 30\% = 11,25$ euros.

También puede deducir, los gastos directamente relacionados con la propiedad del inmueble, como **amortización, IBI, comunidad de propietarios...** Y ello, en la proporción en que el inmueble resulte afecto a la actividad. Por ejemplo, si la vivienda del contribuyente tiene 100 m², y utiliza para su actividad 20 metros, podrá deducir un 20% de los citados gastos.

Debe estar comunicado a la AEAT el domicilio de la actividad para poder deducir y la superficie destinada a la actividad, en el modelo 037, bien al causar alta en la actividad, bien posteriormente, mediante la presentación de dicho modelo (actualmente en la página 3, apartado 6.B).

Por otro lado, en segundo lugar, se permite la **deducción de los gastos de manutención** del empresario o profesional en los que incurra en el desarrollo de su actividad, con los límites establecidos reglamentariamente para las dietas (actualmente, 26,67 euros al día si el gasto se produce en España y 48,08 euros diarios en el extranjero –estos límites se multiplicarán por dos si se produce pernoctación-), siempre y cuando se realicen en establecimientos de hostelería y se abonen utilizando medios electrónicos de pago (tarjeta de crédito, débito o medio de pago similar).

Dichas normas tiene efectos desde el 1 de enero de 2018, pero entiendo que en renta 2017 no debe ser discutido por la AEAT, pues también han existido Resoluciones de los Tribunales que las amparan

Reducción del 20% en el IRPF por inicio de actividad

Esta medida implica reducir el rendimiento neto (ingresos – gastos) cuando éste es positivo en un 20%, con el límite de 100.000€ anuales, y siempre y cuando cumplas varios requisitos:

- Iniciar una actividad Económica en el régimen de Estimación Directa
- No haber ejercido ninguna otra actividad en el año anterior o habiéndola ejercido, haber cesado sin llegar a obtener rendimientos netos positivos desde su inicio; por ejemplo, si en 2016 inicia la actividad y cesa en 2017 porque no obtiene beneficios durante ese periodo, y a finales de 2017 decide volver a darse de alta, se entenderá que has iniciado una actividad y podrás acogerte a la reducción del 20%.

Este beneficio fiscal únicamente se aplica en **los dos primeros ejercicios en los que el autónomo registra rendimientos netos positivos**. Si el primer año tiene pérdidas no podrá acogerse a la reducción, aunque se le reserva para cuando cumplas las condiciones, es decir, si inicia la actividad en 2018 pero no empieza a tener rendimientos positivos hasta 2020, será en ese año y el siguiente, cuando podrá acogerse a esta reducción.

No se aplica esta reducción si más del 50% de los ingresos, proceden de una misma persona o entidad, para la cual estuvo trabajando el año anterior al inicio de la actividad.

La aplicaremos únicamente cuando presentemos la declaración de la Renta de personas Físicas en el **Modelo 100, marcando la casilla 129** "Reducción por inicio de una actividad económica (artículo 32.3 de la Ley del impuesto)", según el modelo del año 2016.