

Circular 9.2021 Abril

RENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

Existe un rendimiento ficticio a incluir en la Declaración de la Renta denominado **Imputación de Renta Inmobiliaria** para todos aquellos inmuebles que no estén arrendados, no estén afectos a la actividad económica o no sean la vivienda habitual (y sus anexos: garaje, trastero). Tributa al 1,1% o 2 % del valor catastral según si la revisión de su municipio se realizó hace más diez años.

Los **arrendamientos de vivienda habitual tienen una reducción del 60%** del rendimiento neto (ingresos menos gastos) por lo que no interesará no declarar dichos ingresos, máxime cuando Hacienda tiene medios para su localización como por ejemplo los suministros, ayudas al alquiler del arrendatario, becas, etc.

Si utiliza **parte de la vivienda habitual para el desarrollo de la actividad profesional**, podemos deducirnos de los gastos de titularidad del inmueble (IBI, Comunidad, Tasas de Basura, intereses de la hipoteca, seguro,...) en la parte proporcional conforme a la superficie (debe estar declarada mediante Declaración Censal Modelo 037) que se dedica a la actividad económica.

También puede deducir el 30% de los gastos de suministros existentes en el inmueble (agua, gas, electricidad, telefonía, internet,...) en la proporción de los metros destinados a la actividad. Si alguno de estos suministros tuviese contador independiente sería enteramente deducible.

Si ejerce la actividad en un **inmueble afecto exclusivamente a la actividad** serán deducibles íntegramente los gastos y suministros derivados de dicho uso. Si el inmueble fuera de su propiedad (incluso en régimen de gananciales), podrá deducir anualmente el 3% de la amortización del valor del inmueble (mayor valor de: valor de construcción del Valor Catastral en el IBI o mayor valor de adquisición -precio más gastos inherentes a la compra-, excluido suelo).

Estos gastos de utilización de inmueble, afectos total o parcialmente a la actividad, requiere que estén **vinculados a la obtención de ingresos**, ya que la AEAT los considera no deducibles (en caso de revisión) si por ejemplo no ha obtenido ingresos en el ejercicio o en escasa cuantía (criterio muy discutible que ha sido anulado por el Tribunal Económico cuando se ha acreditado la permanencia en la actividad profesional, las pérdidas ocasionales dentro de la irregularidad de resultados de un profesional, etc.)

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

Cuando **el arrendatario no ha abonado la renta**, esta se ha devengado al ser contractualmente exigible debiendo incluirla como ingreso en la Declaración de IRPF, y solo se podrá deducir lo impagado como saldo de dudoso cobro a partir del transcurso de seis meses desde el requerimiento fehaciente de pago. Excepcionalmente en 2020 y 2021, este plazo se reduce a tres meses para que los saldos de dudoso cobro fueren deducibles.

Si el arrendador llegó a un acuerdo (con documento firmado) con el arrendatario para **diferir el pago de la renta**, por ejemplo al 2021, no deberá incluirlo en la declaración de renta 2020 ya que el arrendador al haber diferido la exigibilidad de la renta no imputará el rendimiento íntegro (los ingresos) de estos meses en los que se ha diferido dicho pago. Además, debe tener presente que seguirán siendo deducibles los gastos necesarios y que no procederá la imputación de rentas inmobiliarias durante esos meses al seguir arrendado el inmueble.

Para el ejercicio 2021, los arrendadores, (a excepción de los que sean empresa o entidad pública o un gran tenedor) que hubieran suscrito un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda con un arrendatario que hubiera destinado el inmueble al desarrollo de actividad económica clasificada en la división 6 o en los grupos 755, 969, 972 y 973 de la sección primera de las Tarifas del IAE, podrán computar, para el cálculo del rendimiento del capital inmobiliario, como **gasto deducible la cuantía de la rebaja** en la renta del arrendamiento que voluntariamente hubieran acordado a partir de 14 de marzo de 2020 correspondientes a las mensualidades devengadas en los meses de enero, febrero y marzo de 2021.

No se aplica este beneficio cuando la rebaja en la renta arrendaticia se compense con posterioridad por el arrendatario mediante incrementos en las rentas posteriores u otras prestaciones o cuando los arrendatarios sean una persona o entidad vinculada con el arrendador o estén unidos con aquel por vínculos de parentesco, incluido el cónyuge, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad hasta el segundo grado inclusive.