

Rendimientos del capital inmobiliario

Cálculo del rendimiento:

→ Ingresos percibidos (excluido el IVA)

- Gastos necesarios para la obtención de los ingresos (ej: gastos de financiación ajena, reparación y conservación, IBI, amortizaciones...)

Rendimiento neto

- Reducción 60% (arrendamientos vivienda)
- Reducción 30% (periodo generación + 2 años, rendimientos obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo*)

Rendimiento neto reducido

*Obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo:

- Traspaso o cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio.
- Indemnizaciones percibidas del arrendatario por daños o desperfectos en el inmueble.
- Importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso y disfrute de carácter vitalicio.

Es posible aplicar la reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda cuando, siendo el arrendatario una persona jurídica, quede acreditado que el inmueble se destina a la vivienda habitual de una persona física



economistas

Consejo General

REAF-REGAF Asesores Fiscales

Σ economistas y titulados mercantiles

Rendimientos del capital inmobiliario

Ejemplo:

Marta es titular de un local que tiene alquilado por un importe de 12.000 euros anuales.

Los gastos son los siguientes:

- cuota del IBI 360 euros
- reparaciones de la fontanería 15.000 euros
- comunidad de propietarios 600 euros.
- El inmueble se adquirió por 200.000 euros y su valor catastral es de 85.000 euros, correspondiendo el 20 por 100 al suelo.

12.000
- 360
-12.000*
- 600
- 4.800 (3 % x 80 % x 200.000)

Rendimiento neto:

- 5.760 ←

*El gasto por reparaciones no podrá exceder del importe del rendimiento íntegro; los 3.000 euros no deducidos (15.000 – 12.000) se podrán deducir en los cuatro años siguientes.