

¿CÓMO AFECTARÁ LA REFORMA FISCAL A LOS ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES EN EL IRPF?

*La actual deducción estatal en el IRPF del 10,05% del importe destinado al alquiler de una vivienda habitual para aquellos contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales, desaparece a partir de 2015 con la reforma fiscal. Además, la reducción del rendimiento neto de la que disfrutaban los propietarios de vivienda alquilada, que ahora es, en general, del 60%, y del 100% cuando el inquilino es joven (entre 18 y 30/35 años) pasará a ser de solo el 60%, eliminándose la reducción incrementada del 100%. Es conveniente que aquellos contribuyentes (propietarios/inquilinos) que estén pensando en alquilar una vivienda tengan en cuenta estas próximas novedades y tomen decisiones antes de que finalice el año 2014.*

Estimado/a cliente/a:

Como ya hemos comentado en otras circulares, la reforma fiscal incluye importantes novedades en los impuestos sobre el IRPF y de sociedades, así como novedades menores en otros tributos. Los Proyectos de Ley de reforma fiscal a fecha de hoy están en su tramitación parlamentaria de aprobación de enmiendas por el Senado, esperándose que su aprobación se produzca con tiempo suficiente para que también vean la luz los desarrollos reglamentarios antes de que finalice el año 2014.

En los que respecta a las novedades y modificaciones que el Proyecto de Ley de reforma del IRPF introduce con relación a la actividad de alquiler de inmuebles, y de cara a una futura planificación a partir del 2015 (teniendo en cuenta que las medidas contenidas en el Proyecto de Ley del IRPF tienen carácter provisional y que pueden ser objeto de modificaciones de última hora antes de la definitiva publicación de la Ley en el BOE), podemos destacar las siguientes que en cierta medida pueden afectar a su tributación en el IRPF:

### **1. El arrendamiento de inmuebles como actividad económica**

En el caso de actividades económicas consistentes en el arrendamiento de inmuebles se elimina el requisito de disponer de un local destinado a la gestión de la actividad, permaneciendo el requisito de que se utilice al menos una persona contratada con contrato laboral y a jornada completa para la ordenación de la actividad. Sin embargo,

sigue sin aclararse si se trata de un requisito necesario y suficiente o solo necesario pero no suficiente.

Conviene recordar que el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), a la vista de recientes y reiteradas sentencias del Tribunal Supremo, entiende, sobre los requisitos actualmente exigidos para que el arrendamiento inmobiliario sea considerado como actividad económica, que la exigencia del doble requisito de «persona y local» debe interpretarse en el sentido de que, de no cumplirse, se reputará que no hay actividad económica. Pero entiende asimismo que se trata de un requisito necesario pero no suficiente, por lo que, aun cumpliéndose, puede entenderse que no hay actividad económica si, por ejemplo, se acredita que la carga de trabajo no justifica tener empleado y local.

Además de la repercusión que esto tiene en cuanto a la determinación del rendimiento neto, este concepto de actividad económica tienen incidencia en la posibilidad de cumplir los requisitos necesarios para la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio o la reducción en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de negocios y empresas familiares o en la aplicación o no del régimen de empresas de reducida dimensión en el Impuesto sobre Sociedades.

## **2. Sólo reducción del 60% del rendimiento neto procedente del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda**

Las modificaciones que se proponen en relación a la reducción del rendimiento neto procedente del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, se resumen en las siguientes:

- La reducción del rendimiento neto de la que disfrutaban los propietarios de vivienda alquilada, que ahora es, en general, del 60%, y del 100% cuando el inquilino es joven (entre 18 y 30/35 años<sup>1</sup>) pasará a ser de solo el 60%, eliminándose la reducción incrementada del 100%.
- Además, se establece que la reducción del 60 % se aplicaría exclusivamente sobre el rendimiento neto positivo declarado derivado del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda. Actualmente esta reducción se aplica tanto sobre los rendimientos positivos como sobre los negativos, en ambos casos cuando hubieran sido declarados.

### **Reducción del 30% por irregularidad de los arrendamientos de inmuebles**

---

<sup>1</sup> Los requisitos que actualmente se exigen para aplicar la reducción del 100% son: a) Que el arrendatario tenga una edad comprendida entre los 18 y los 30 años (para los arrendadores que hubieran formalizado un contrato con personas mayores de 30 años pero menores de 35 con anterioridad a 1 de enero de 2011 para que no se vean perjudicados, se establece un régimen transitorio específico de tal forma que estos contratos mantenían el derecho a la aplicación de la reducción del 100% hasta el momento en el que el inquilino cumpliera la edad de 35 años). B) Que el arrendatario obtenga en el periodo impositivo unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas superiores al IPREM (para 2014 se establece en 7.455,14€).

Se planea introducir las siguientes modificaciones en relación con la *reducción por irregularidad aplicable sobre los rendimientos del capital inmobiliario* con periodo de generación superior a dos años o que se califican reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo:

- El coeficiente reductor se atenúa desde el 40 % actual al 30 % propuesto, que además solo resultaría de aplicación cuando los rendimientos irregulares, ya se trate de rendimientos generados en más de dos años o de rendimientos calificados reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, se imputen en un único periodo impositivo.
- Se establece un límite para la cuantía base sobre la que aplicar el nuevo coeficiente reductor del 30 %, que no podría resultar superior a los 300.000 euros anuales.
- Se articula un régimen transitorio para atenuar el impacto cuantitativo de las modificaciones de carácter restrictivo propuestas en relación con la reducción por irregularidad aplicable sobre los rendimientos del capital inmobiliario que se acaban de comentar, tal como sigue:

a) Los rendimientos irregulares del capital inmobiliario que se vinieran percibiendo de forma fraccionada con anterioridad a 01-01-2015 con imputación a más de un periodo impositivo, podrán seguir disfrutando de la reducción por irregularidad a partir de 2015 siempre que el cociente resultante de dividir el número de años de generación entre el número de periodos impositivos de fraccionamiento sea superior a dos.

b) Cuando se trate de rendimientos irregulares derivados de compromisos adquiridos con anterioridad a 01-01-2015, a percibir a partir de dicha fecha de forma fraccionada con imputación a más de un periodo impositivo, si se acuerda la sustitución de la forma de percepción inicialmente prevista por su cobro en un único periodo impositivo, no se verá alterada la fecha de inicio del periodo de generación del rendimiento a considerar como consecuencia del nuevo negocio jurídico suscrito.

En cuanto a la reducción del 40% aplicable a los *rendimientos de actividades económicas* con un periodo de generación superior a dos años (así como aquéllos que se califiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo) se reduce a un 30% y con un nuevo límite de base de reducción de 300.000 euros anuales, además de exigirse que se perciban en un solo período impositivo.

Por otro lado, se establece una reducción del rendimiento neto de las actividades económicas de 2.000 euros, que se incrementa si concurren determinadas circunstancias y si se cumplen ciertos requisitos. En caso de no cumplir los requisitos previstos en la normativa, los contribuyentes con rentas no exentas inferiores a 12.000 euros, incluidas las de la propia actividad económica, podrán reducir el rendimiento neto de las actividades económicas en determinadas cuantías en función de las rentas.

## **Se elimina la deducción estatal por alquiler de vivienda habitual**

Debemos recordar que actualmente (desde el 1 de enero de 2008) aquellos contribuyentes que viven arrendados o subarrendados, y sin perjuicio de lo aprobado al respecto por cada Comunidad Autónoma, puedan deducirse el 10,05% de las cantidades satisfechas en el período impositivo, siempre que su base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales. Se trata de una deducción exclusivamente estatal, que afecta sólo a la cuota íntegra estatal y no a la autonómica (además de esta deducción general, algunas Comunidades Autónomas han aprobado deducciones propias similares y compatibles con esta deducción general).

La base máxima de esta deducción será:

- 9.040 euros anuales cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales.
- $9.040 - [1,4125 \times (\text{base imponible} - 17.707,20)]$ , cuando la base imponible se sitúe entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales.
- Si la base imponible es igual o superior a 24.107,20 euros anuales, en tributación individual o en tributación conjunta, no podrá deducirse cantidad alguna.

Para poder aplicar la deducción por alquiler de la vivienda habitual debe ser contribuyente del IRPF en cada uno de los períodos impositivos por los que se practique la deducción, no exigiendo la normativa, entre las condiciones de la deducción, que la vivienda se encuentre ubicada en territorio español.

Pues bien, con efectos desde el 01-01-2015 la reforma fiscal propone la eliminación de la deducción por alquiler de vivienda habitual, si bien se mantiene transitoriamente para los contribuyentes que hayan celebrado un contrato de arrendamiento con anterioridad a 01-01-2015 por el que hubieran satisfecho, con anterioridad a dicha fecha, cantidades por el alquiler de su vivienda habitual y siempre que el contribuyente hubiera tenido derecho a la deducción en relación con las cantidades satisfechas por el alquiler de dicha vivienda en un período impositivo devengado con anterioridad a 01-01-2015. Su aplicación se mantendría como una deducción que minoraría por su total importe la cuota íntegra estatal.

## **Inmuebles arrendados sólo una parte del año: imputación de rentas inmobiliarias**

Con relación a la *imputación de rentas inmobiliarias (viviendas vacías o no arrendadas a disposición de sus titulares)*, la reforma fiscal propone que el porcentaje reducido del 1,1 % para determinar la renta inmobiliaria imputada resultaría de

aplicación cuando se trate de inmuebles localizados en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados con efectos del propio periodo impositivo o de los diez años anteriores. Actualmente se habla de valores catastrales revisados con entrada en vigor a partir de 1 de enero de 1994.

Por otro lado, para los supuestos en los que a la fecha de devengo del impuesto los inmuebles carecieran de valor catastral o este no hubiera sido notificado al titular, se establece que el citado porcentaje reducido del 1,1 % se aplicará sobre el 50 % del mayor de los siguientes valores: el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de adquisición. Actualmente la base computable para la citada cuantificación se articula por remisión al valor prevalente a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, sin que ello implique cambios en la cuantía de la renta inmobiliaria imputada resultante.

**Atención.** *Hasta ahora se venía imputando la renta al 2% en general y al 1,1% si el valor catastral del inmueble había sido revisado y entrado en vigor el nuevo con posterioridad al 01-01-94. Desde 2015, este porcentaje del 1,1% se aplicará si ha entrado en vigor el revisado en el propio ejercicio de declaración o en los 10 anteriores.*

### **Nuevas escalas de gravamen**

Las *escalas de gravamen sufren importantes modificaciones*, reduciéndose los tipos marginales de todos los tramos. La reducción se produce en los ejercicios 2015 y 2016.

En la escala general del Impuesto se reducen los tramos, pasando de los siete actuales a cinco, mientras que en la escala del ahorro se amplía el último tramo.

La parte de **la base liquidable general** (*donde se incluyen los rendimientos netos del capital inmobiliario y actividades económicas*) que exceda del importe del mínimo personal y familiar se gravará conforme a una escala de gravamen estatal cuyos marginales oscilarán entre el 9,50%, para una base liquidable de hasta 12.450 euros, y un 22,50% para rendimientos a partir de 60.000 euros. En 2015, no obstante, la escala oscilará entre el 10% y el 23,50%.

**Atención.** *El marginal mínimo se fija en el 10 % para 2015 y en el 9,50 % para 2016. El marginal máximo se fija en el 23,50 % para 2015 y en el 22,50 % para 2016.*

La parte de la base liquidable del ahorro que exceda del importe del mínimo personal y familiar se gravará conforme a la siguiente escala (estatal y autonómica):

|                         |            |            |
|-------------------------|------------|------------|
| ▪ Hasta 6.000           | 20% (2015) | 19% (2016) |
| ▪ De 6.000,01 a 50.000  | 22% (2015) | 21% (2016) |
| ▪ 50.000,01 en adelante | 24% (2015) | 23% (2016) |

Se establece el 20% en 2015 y el 19% en 2016 los porcentajes de retención aplicable sobre las rentas que actualmente soportan el 21%, como en el caso de los arrendamientos de inmuebles.

### **Sociedades civiles que tiene por objeto social el arrendamiento de inmuebles**

Se propone con la reforma fiscal modificar la Ley del IRPF y del Impuesto sobre Sociedades, con efectos desde el 01-01-2016, para que las *sociedades civiles con objeto mercantil* pasen a ser contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades, y, por lo tanto, los socios ya no tendrán que integrar en su impuesto personal (IRPF) las rentas que hayan obtenido estas entidades. Naturalmente, sí tributarán en el IRPF, en su caso, por los beneficios que les hayan repartido.

Para ello, se establece un régimen fiscal especial para la disolución y liquidación de sociedades civiles en las que concurren circunstancias como que con anterioridad a 1 de enero de 2016 les hubiera resultado de aplicación el régimen de atribución de rentas o que a partir de 1 de enero de 2016 cumplan los requisitos para adquirir la condición de contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades.

El régimen fiscal supone básicamente la exención o diferimiento de impuestos; en el IRPF, el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre la Renta de no Residentes de los socios se establece un régimen similar al que se reguló en su día para la disolución de las sociedades patrimoniales.

Los socios de sociedades civiles a las que se haya aplicado el régimen de atribución de rentas y adquieran la condición de contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades, podrán seguir aplicando la deducción en actividades económicas que estuviesen pendiente de aplicación a 1 de enero de 2016, siempre que se cumplan las condiciones y requisitos establecidos en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Un cordial saludo,

