

Rendimientos del capital inmobiliario

En relación con los rendimientos derivados de la explotación de bienes inmuebles (alquileres, etc.), **existen numerosas novedades:**

- **Ingresos íntegros:**

Constituirán rendimientos íntegros del capital inmobiliario las cantidades que por todos los conceptos reciba o tenga derecho a percibir el propietario o titular del derecho real sobre dicho inmueble del adquirente o cesionario de los derechos o facultades de uso o disfrute constituidos sobre los bienes inmuebles o, en su caso, del arrendatario o subarrendatario de tales inmuebles.

Deben incluirse entre los rendimientos del capital inmobiliario las cantidades percibidas o que corresponda percibir por razón de los restantes bienes cedidos con el inmueble como, por ejemplo, el mobiliario y enseres, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) o, en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC).

- **Gastos deducibles:**

Para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, pueden deducirse de los rendimientos íntegros **todos los gastos necesarios para su obtención**, así como las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, siempre que respondan a su depreciación efectiva.

Se considerarán gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, entre otros, los siguientes:

1. Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso y disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación, así como los gastos de reparación y conservación del inmueble. **El importe total a deducir por estos gastos no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.** El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes **respetando esta misma regla.**

En consecuencia, la principal novedad es que a partir de 1 de enero de 2007 se permitirá la existencia de rendimientos negativos siempre que no sean derivados de gastos financieros, reparación o conservación (individualizados por inmueble). El remanente (de esos gastos limitados) **podrá ser objeto de compensación (con la citada limitación) en los 4 años siguientes.**

2. Los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre el bien o derecho productor de aquéllos y no tengan carácter sancionador.

3. Los saldos de dudoso cobro en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

4. Las cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales.

Tratándose de arrendamientos de inmuebles sujetos y no exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) o del Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), los gastos deducibles se computarán excluido el IVA o, en su caso, el IGIC.

- **Reducciones:**

Se mantiene la reducción del 40% para los rendimientos netos del capital inmobiliario cuyo período de generación sea superior a dos años, así como los obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo. Tienen esta consideración, por ejemplo, los importes obtenidos por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio, las indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble y los importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio.

- **Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda:**

En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda el rendimiento neto, calculado con arreglo a lo dispuesto, **se reducirá en un 50%.**

Esta reducción ya existía en la normativa anterior. **La novedad** es que, tratándose de rendimientos netos positivos, **la reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.**

Dicha reducción será del 100% (novedad introducida por la nueva normativa), cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM 2006): 6.707,40 euros/año). El arrendatario deberá comunicar anualmente al arrendador, el cumplimiento de estos requisitos. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos.