

Tema 18. El impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (II). Rendimientos del trabajo, del capital mobiliario e inmobiliario y de actividades económicas. Imputación de rentas inmobiliarias. Ganancias y pérdidas patrimoniales.

38. Rendimientos del trabajo

Determine el rendimiento neto del trabajo en los siguientes casos:

1. Beatriz ha trabajado en el ejercicio 2023 en una empresa comercial como administrativa, ha percibido un salario de 24.000 euros brutos, sobre los cuales práctico una retención de 2.400 euros, la empresa, ha aportado a cuenta de Beatriz la cantidad de 1.200 euros a un plan de pensiones. Beatriz, por su parte, aportó 1.000 euros a un plan de pensiones individual. Los gastos de seguridad social han ascendido a 150 euros mensuales, por su parte, al sindicato, al que está afiliada 100 euros en este periodo.
2. Mauro, es trabajador por cuenta ajena en una empresa dedicada a la fabricación de azulejos, ha percibido en concepto de salario durante el ejercicio 2023 un importe de 32.500 euros. Mauro tiene una minusvalía reconocida del 45%. En el año 2023 percibió de su empresa una gratificación extraordinaria por cumplir 20 años en la misma, el importe de dicha gratificación asciende a 3.200 euros. Los gastos abonados a la Seguridad Social ascienden a 10.000 euros, siendo 7.000 los abonados por parte de la empresa.
3. Luisa, es directora de una asesoría fiscal en Albacete, ha percibido en concepto de salario durante el ejercicio 2023 un importe de 42.000 euros brutos. Aportó en el citado periodo a su plan de pensiones individual 1.500 euros. Por otro lado, impartió diferentes seminarios sobre la fiscalidad española, por la que percibió un total de 2.000 euros. Luisa abonó durante el ejercicio cuotas a colegios profesionales por importe de 560 euros. Los gastos en Seguridad Social fueron de 4.500 euros.
4. Samuel, trabajador por cuenta ajena, ha percibido durante el ejercicio 2023, 26.500 euros brutos en concepto de salario. Durante los meses de enero a febrero, Samuel, estuvo desempleado, percibiendo en concepto de retribuciones por desempleo un total de 2.000 euros. Anteriormente, Samuel residía en Salamanca, no obstante, el nuevo puesto le ha obligado a trasladar su residencia habitual a Valladolid. El día 20 de junio, recibió como entrega, por parte de la empresa en la que trabaja, un vehículo cuyo coste fue de 25.000 euros impuestos incluidos. El ingreso a cuenta no fue repercutido, a tal efecto, la retención aplicable es del 23%. La cotización a la Seguridad Social fue de 1.950 euros, sabemos que abonó 12 euros mensuales a sindicatos desde que fue contratado.
5. Damián Fuentes trabaja como abogado en un reconocido despacho de Sevilla, durante el ejercicio 2023 ha percibido por su labor 60.000 euros en concepto de salario. Asimismo, sabemos que Damián, reside en una vivienda que es propiedad de la empresa, siendo el valor catastral revisado en 2018 de 80.000 euros. El ingreso a cuenta no ha sido repercutido, sabemos que la retención aplicable es del 28%.

Durante el ejercicio 2023 ha abonado en concepto de cotizaciones a la Seguridad Social 2.750 euros, por su parte, el gasto en colegios profesionales ascendió a 800 euros.
6. Mismo caso que el anterior, considerando que la vivienda no era propiedad de la empresa y que la misma abonó en concepto de arrendamiento un importe de 850 euros al mes.
7. David, es representante comercial de un laboratorio farmacéutico en Barcelona, en el ejercicio 2023 ha percibido un salario bruto de 48.000 euros. El gasto en Seguridad Social ha sido de 3.600 euros. Por necesidades de su puesto ha tenido que desplazarse realizando los siguientes viajes y percibiendo las cuantías que se determinan:

- ✓ Viaje a Madrid 2 noches, billete de AVE ida y vuelta, 90 euros, estancia en hotel de 4 estrellas, 200 euros, noche justificados, aporta gastos en restaurantes por importe de 300 euros.
 - ✓ Viaje a Tarragona, para lo que se desplazó en su vehículo, (ida y vuelta mismo día) la empresa le abonó por gastos de locomoción 100 euros (220 Km), así como 30 euros para manutención.
 - ✓ 1.000 euros en concepto de manutención y estancia, realizó un viaje a Valencia, ciudad en la que estuvo 4 noches, no aporta justificantes de hoteles ni restaurantes.
 - ✓ Viaje a Londres 3 noches, por el que percibió 2.000 euros, justificó 300 euros en billete de ida y vuelta, 800 euros en hoteles y 400 euros en restaurantes.
8. Alejandra, de Marbella, es ingeniera de profesión, trabaja para una empresa por la cual ha percibido un salario de 42.000 euros brutos. Reside en una vivienda propiedad de la empresa cuyo valor catastral revisado en 2010 es de 120.000 euros. Durante el ejercicio 2023 Alejandra percibió una gratificación extraordinaria por importe de 3.500 euros, la cual otorga la empresa a un empleado anualmente por su excelente desempeño, lleva trabajando 5 años en esta empresa y es la primera vez que la recibe. Por otro lado, Alejandra impartió diversos cursos sobre la Inteligencia Artificial en el ámbito de la ingeniería por los cuales percibió un total de 4.000 euros.

Alejandra, asistió a un evento invitada, por su empresa en Madrid, durante 3 noches, percibió en concepto de dietas 2.000 euros, justificando, 100 euros de billete de tren (ida y vuelta), 640 euros en hoteles y 300 euros en restaurantes. Los gastos en la Seguridad Social han sido de 4.350 euros, ha satisfecho cuotas a sindicatos por importe de 200 euros y a colegios profesionales por importe de 850 euros. El tipo de retención aplicable es del 22%.

Soluciones

Pregunta 1

De acuerdo al artículo 17 de la Ley del IRPF, los 24.000 euros percibidos por Beatriz tendrán la consideración de rendimiento del trabajo, por su parte, también tendrá esta consideración la aportación al plan de pensiones de la empresa por importe de 1.200 euros. No tendremos en cuenta la retención aplicada por la empresa ni la aportación realizada por Beatriz a su plan de pensiones personal.

En cuanto al rendimiento neto, el artículo 19 de la Ley indica que: *“1. El rendimiento neto del trabajo será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en el importe de los gastos deducibles”*.

Del enunciado se desprenden los siguientes gastos deducibles:

- Cotizaciones a la Seguridad Social, 1.800 euros.
- Cuotas satisfechas a sindicatos, 100 euros.
- Otros gastos, apartado 19 2 f) 2.000 euros.

El rendimiento neto, será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en los gastos deducibles, quedando detallado de la siguiente manera:

Rendimientos	Importe
Salario	24.000,00 €
Plan de pensiones aportación empresa	1.200,00 €
Rendimiento íntegro reducido	25.200,00 €
Gastos deducibles (art. 19)	
a) Cotizaciones seguridad social o mutualidades	- 1.800,00 €
d) Colegios profesionales y sindicatos	- 100,00 €
f) Otros gastos	- 2.000,00 €
Rendimiento neto	21.300,00 €

Pregunta 2

De acuerdo al artículo 17 de la Ley del IRPF, los 32.500 euros, así como los 3.200 euros de la gratificación extraordinaria tendrán la consideración de rendimientos del trabajo. Asimismo, se podrá aplicar la reducción por periodo de generación superior a 2 años a la retribución extraordinaria del 30% sobre los 3.200 euros.

En cuanto al rendimiento neto, el artículo 19 de la Ley indica que: *“1. El rendimiento neto del trabajo será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en el importe de los gastos deducibles”*.

Del enunciado se desprenden los siguientes gastos deducibles:

- Cotizaciones a la Seguridad Social, 3.000 euros.
- Otros gastos, apartado 19 2 f) 2.000 euros.
- Al tener una minusvalía inferior al 65% se incrementará los 2.000 euros del apartado 19 2 f) en 3.500 euros.

El rendimiento neto, será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en los gastos deducibles, quedando detallado de la siguiente manera:

Rendimientos	Importe
Salario	32.500,00 €
Retribución extraordinaria	3.200,00 €
Red. por PG mayor a 2 años e irregularidad (art. 18)	- 960,00 €
Rendimiento íntegro reducido	34.740,00 €
Gastos deducibles (art. 19)	
a) Cotizaciones seguridad social o mutualidades	- 3.000,00 €
f) Otros gastos	- 2.000,00 €
Otros gastos desempleo o discapacidad	- 3.500,00 €
Rendimiento neto	26.240,00 €

Pregunta 3

Conforme al artículo 17 de la Ley del IRPF, los 42.000 euros, no tendremos en cuenta la aportación individual al plan de pensiones de Luisa, no obstante, si serán rendimientos del trabajo los 2.000 euros percibidos por los seminarios realizados.

En cuanto al rendimiento neto, el artículo 19 de la Ley indica que: “1. El rendimiento neto del trabajo será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en el importe de los gastos deducibles”.

Del enunciado se desprenden los siguientes gastos deducibles:

- Cotizaciones a la Seguridad Social, 4.500 euros.
- Cuotas a colegios profesionales, con el límite de 500 euros, si entendemos que la colegiación, es obligatoria.
- Otros gastos, apartado 19 2 f) 2.000 euros.

El rendimiento neto, será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en los gastos deducibles, quedando detallado de la siguiente manera:

Rendimientos	Importe
Salario	42.000,00 €
Seminarios	2.000,00 €
Rendimiento íntegro reducido	44.000,00 €
Gastos deducibles (art. 19)	
a) Cotizaciones seguridad social o mutualidades	- 4.500,00 €

d) Colegios profesionales y sindicatos	- 500,00 €
f) Otros gastos	-2.000,00€
Rendimiento neto	37.000,00 €

Pregunta 4

Según el artículo 17 de la Ley del IRPF, los 26.500 euros, también será rendimiento el desempleo percibido por importe de 2.000 euros.

El vehículo otorgado por la empresa se valorará conforme el artículo 43 de la LIRPF, será, por tanto, el coste de adquisición para el pagador, incluidos los tributos que graben la operación.

Es decir, 25.000 euros sobre los que se tendrá que calcular integrar el pago a cuenta no repercutido del 23% ($25.000 \times 1,23$).

En cuanto al rendimiento neto el artículo 19 de la Ley indica que: *“1. El rendimiento neto del trabajo será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en el importe de los gastos deducibles”*.

Del enunciado se desprenden los siguientes gastos deducibles:

- Cotizaciones a la Seguridad Social, 1.950 euros.
- Cuotas a sindicatos (12 euros x 10 meses): 120 euros.
- Otros gastos, apartado 19 2 f) 2.000 euros.
- Incremento 2.000 euros por ser un desempleado aceptando nuevo puesto que exige el traslado de la residencia habitual a un nuevo municipio.

El rendimiento neto, será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en los gastos deducibles, quedando detallado de la siguiente manera:

Rendimientos	Importe
Salario	26.500,00 €
Desempleo	2.000,00 €
Pago en especie vehículo ($25.000 \times 1,23$)	30.750,00 €
Rendimiento íntegro reducido	59.250,00 €
Gastos deducibles (art. 19)	
a) Cotizaciones seguridad social o mutualidades	- 1.950,00 €
d) Colegios profesionales y sindicatos	- 120,00 €
f) Otros gastos	- 2.000,00 €
Otros gastos desempleo	- 2.000,00 €
Rendimiento neto	53.180,00 €

Pregunta 5

Según el artículo 17 de la Ley del IRPF, los 60.000 euros percibidos en concepto de salario tendrán la consideración de rendimiento íntegro del trabajo. El residir en una vivienda propiedad del pagador tendrá la consideración de rendimiento del trabajo y se valorará conforme a las reglas del artículo 43 de la valoración en especie. A tal efecto, tratándose de un inmueble, cuyo valor catastral ha sido revisado en los 10 últimos años, el rendimiento será el 5% sobre el valor catastral, esto es, 5% sobre 80.000 euros, teniendo que incluir el ingreso a cuenta no repercutido, por tanto:

$5\% \times 80.000 \times 1,28$: 5.120 euros.

Hemos de tener en cuenta que la valoración resultante no podrá exceder del 10 por ciento de las restantes contraprestaciones del trabajo, es decir, no podrá ser superior a 6.000 euros (10% sobre 60.000)

En cuanto al rendimiento neto, el artículo 19 de la Ley indica que: *“1. El rendimiento neto del trabajo será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en el importe de los gastos deducibles”*.

Del enunciado se desprenden los siguientes gastos deducibles:

- Cotizaciones a la Seguridad Social, 2.750 euros.
- Colegios profesionales, 500 euros, al entender que, por ser abogado, su colegiación es obligatoria.
- Otros gastos, apartado 19 2 f) 2.000 euros.

El rendimiento neto será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en los gastos deducibles, quedando detallado de la siguiente manera:

Rendimientos	Importe
Salario	60.000,00 €
Pago en especie vivienda ($5\% \text{ s}/80.000$) $\times 1,28$	5.120,00 €
Rendimiento íntegro reducido	65.120,00 €
Gastos deducibles (art. 19)	
a) Cotizaciones seguridad social o mutualidades	- 2.750,00 €
d) Colegios profesionales y sindicatos	- 500,00 €
f) Otros gastos	- 2.000,00 €
Rendimiento neto	59.870,00 €

Pregunta 6

Según el artículo 17 de la Ley del IRPF, los 60.000 euros percibidos en concepto de salario tendrán la consideración de rendimiento íntegro del trabajo.

Asimismo, la vivienda, por cuyo arrendamiento la empresa abona 850 euros mensuales, tendrá la consideración de pago en especie, se valorará de acuerdo al artículo 43 de la LIRPF, en este caso, se valorará por el coste para este, sin que pueda ser inferior a lo que resultaría de aplicar la norma en el caso de que la vivienda fuese de su propiedad.

A tal efecto, el pago en especie será: $850 \times 12 \times 1,28$: 13.056,00 euros.

Este importe es superior al obtenido si la vivienda fuera propiedad del pagador (5% sobre el valor catastral) 5.120 euros, por lo que el usaremos el anterior, 13.056 euros.

En cuanto al rendimiento neto, el artículo 19 de la Ley indica que: *“1. El rendimiento neto del trabajo será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en el importe de los gastos deducibles”*.

Del enunciado se desprenden los siguientes gastos deducibles:

- Cotizaciones a la Seguridad Social, 2.750 euros.
- Colegios profesionales, 500 euros, al entender que, por ser abogado, su colegiación es obligatoria.
- Otros gastos, apartado 19 2 f) 2.000 euros.

El rendimiento neto, será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en los gastos deducibles, quedando detallado de la siguiente manera:

Rendimientos	Importe
Salario	60.000,00 €
Pago en especie vivienda $(850 \times 12) \times 1,28$	13.056,00 €
Rendimiento íntegro reducido	73.056,00 €
Gastos deducibles (art. 19)	
a) Cotizaciones seguridad social o mutualidades	- 2.750,00 €
d) Colegios profesionales y sindicatos	- 500,00 €
f) Otros gastos	- 2.000,00 €
Rendimiento neto	67.806,00 €

Pregunta 7

Según el artículo 17 de la Ley del IRPF, los 48.000 euros percibidos en concepto de salario tendrán la consideración de rendimiento íntegro del trabajo. Por su parte, hemos de diferenciar de las cantidades percibidas en concepto de dietas las cantidades no exentas, según establece el artículo 9 del Reglamento del IRPF. Conforme con lo anterior:

- ✓ Viaje a Madrid 2 noches, billete de AVE ida y vuelta, 90 euros, estancia en hotel de 4 estrellas, 200 euros noche, aporta gastos en restaurantes por importe de 300 euros.

El billete de tren estará exento al tratarse de transporte público y acreditarse mediante él, respecto a las 4 noches en el hotel, al estar justificada la estancia también estará exento, en relación a la manutención, tendrá que tributar la diferencia entre la cantidad exenta, 53,34 euros al tratarse de pernocta en territorio español y lo percibido. En este caso, $300 - (2 \times 53,34)$: 193,32 euros.

- ✓ Viaje a Tarragona, para lo que se desplazó en su vehículo, (ida y vuelta mismo día) la empresa le abonó por gastos de locomoción 100 euros (220 Km), así como 30 euros para manutención.

Al tratarse de un desplazamiento en vehículo propio, estará exento la cantidad que resulte de multiplicar 220 km x 0,26 euros tributando la diferencia. En este caso, $100 - (0,26 \times 220)$: 42,80 euros.

En cuanto a la manutención, tratándose de desplazamiento sin pernocta en territorio español, estará exento 26,67 euros, tributando la diferencia, 3,33 euros.

- ✓ 1.000 euros en concepto de manutención y estancia, realizó un viaje a Valencia, ciudad en la que estuvo 4 noches desplazándose en tren, no aporta ningún tipo de justificante.

Al no aportar justificación del transporte ni de la estancia, no se podrá considerar exenta ninguna cantidad, salvo la relativa a la manutención, por la que tendrá que tributar la diferencia entre la cantidad exenta, 53,34 euros al tratarse de pernocta en territorio español y lo percibido. En este caso, $1.000 - (4 \times 53,34)$: 786,64 euros.

- ✓ Viaje a Londres 3 noches, por el que percibió 2.000 euros, justificó 300 euros en billete de ida y vuelta, 800 euros en hoteles y 400 euros en restaurantes.

El vuelo, estará exento al tratarse de transporte público y acreditarse mediante el billete, respecto a las 3 noches en el hotel, al estar justificada la estancia también estará exento, en relación a la manutención, tendrá que tributar la diferencia entre la cantidad exenta, 91,35 euros al tratarse de pernocta en territorio extranjero y lo percibido. En este caso, $900 - (3 \times 53,34)$: 625,95 euros.

En cuanto al rendimiento neto, el artículo 19 de la Ley indica que: “1. El rendimiento neto del trabajo será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en el importe de los gastos deducibles”.

Del enunciado se desprenden los siguientes gastos deducibles:

- Cotizaciones a la Seguridad Social, 3.600,00 euros.
- Otros gastos, apartado 19 2 f) 2.000 euros.

El rendimiento neto, será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en los gastos deducibles, quedando detallado de la siguiente manera:

Rendimientos	Importe
Salario	48.000,00 €
Dietas no exentas Madrid 300 - $(53,34 \times 2)$	193,32 €
Dietas no exentas Tarragona (locomoción) 100 - $(0,26 \times 220)$	42,80 €
Dietas no exentas Tarragona (manutención) 30 - 26,67	3,33 €
Dietas no exentas Valencia 1.000 - $(53,34 \times 4)$	786,64 €
Dietas no exentas Londres $(2000 - 300 - 800) - (91,35 \times 3)$	625,95 €
Rendimiento íntegro reducido	49.652,04 €
Gastos deducibles (art. 19)	
a) Cotizaciones seguridad social o mutualidades	- 3.600,00 €
f) Otros gastos	- 2.000,00 €
Rendimiento neto	44.052,04 €

Pregunta 8

Según el artículo 17 de la Ley del IRPF, los 42.000 euros percibidos en concepto de salario tendrán la consideración de rendimiento íntegro del trabajo. La gratificación extraordinaria no percibida en los últimos 5 años tendrá la consideración de rendimiento y podrá aplicarse la reducción del 30% sobre esta. También tendrá la consideración de rendimiento íntegro la retribución por los seminarios impartidos por importe de 4.000 euros.

Referente al desplazamiento a Madrid durante 3 noches, serán aplicables las reglas establecidas en el artículo 9 del RIRPF, a tal efecto:

Los 100 euros del billete de tren estarán exentos por ser transporte público acreditado mediante el mismo.

Los 640 euros en hoteles, tendrán la consideración de estancia y estarán exentos al acreditarse debidamente.

Por su parte, la diferencia entre 2.000 y los gastos acreditados (100 + 640) tributará la parte que exceda de aplicar los límites por manutención con pernocta en territorio español, esto es, $(2.000 - 100 - 640) - (3 \times 53,34)$: 1.099,98 euros.

Asimismo, al residir en una vivienda propiedad del pagador tendrá la consideración de rendimiento del trabajo y se valorará conforme a las reglas del artículo 43 de la valoración en especie. A tal efecto, tratándose de un inmueble, cuyo valor catastral no ha sido revisado en los 10 últimos años, el rendimiento será el 10% sobre este, esto es, 10% sobre 120.000 euros, teniendo que incluir el ingreso a cuenta no repercutido, por tanto:

$10\% \times 120.000 \times 1,22$: 14.640 euros.

Hemos de tener en cuenta que la valoración resultante no podrá exceder del 10 por ciento de las restantes contraprestaciones del trabajo, es decir, no podrá ser superior al 10% de la suma de $(42.000 + 3.500 + 4.000 + 1.099,98)$: 5.060,00 euros.

Al ser este inferior, se aplicará este último.

En cuanto al rendimiento neto, el artículo 19 de la Ley indica que: *“1. El rendimiento neto del trabajo será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en el importe de los gastos deducibles”*.

Del enunciado se desprenden los siguientes gastos deducibles:

- Cotizaciones a la Seguridad Social, 4.350 euros.
- Colegios profesionales, 500 euros, al entender que, por ser abogado, su colegiación es obligatoria, sindicatos 200 euros.
- Otros gastos, apartado 19 2 f) 2.000 euros.

El rendimiento neto, será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en los gastos deducibles, quedando **detallado de la siguiente manera**:

Rendimientos	Importe
Salario	42.000,00 €
Gratificación extraordinaria	3.500,00 €
Seminario	4.000,00 €
Dietas Madrid $(2.000 - 100 - 640) - (53,34 \times 3)$	1.099,98 €
Pago en especie vivienda $(120.000 \times 0,10 \times 1,22)$ límite 10% restantes	5.060,00 €
Red. por PG mayor a 2 años e irregularidad (art. 18)	- 1.050,00 €
Rendimiento íntegro reducido	54.609,98 €
Gastos deducibles (art. 19)	
a) Cotizaciones seguridad social o mutualidades	- 4.350,00 €

d) Colegios profesionales y sindicatos	- 700,00 €
f) Otros gastos	- 2.000,00 €
Rendimiento neto	47.559,98 €

39. Rendimientos del capital inmobiliario

1. Estefanía es propietaria de un inmueble situado en Barcelona, los datos comunes para el ejercicio 2023 son los siguientes:
 - a) Se sustituyeron por desperfectos diversos elementos del inmueble, ascendiendo las facturas de electricistas, pintores y fontaneros a un total de 3.000 euros.
 - b) La tasa de basuras anual ascendió a 120 euros.
 - c) La comunidad de propietarios abonada fue de 60 euros mensuales.
 - d) El IBI ascendió a 500 euros.
 - e) Para la adquisición del inmueble se contrajo un préstamo hipotecario, abonándose en concepto de intereses 2.400 euros en el ejercicio 2023 y 6.000 euros en concepto de devolución del principal.
 - f) El valor catastral del inmueble revisado en 2019 fue de 140.000 euros, correspondiendo el 20% al valor del suelo.
 - g) El inmueble fue adquirido en 2020 por 190.000 euros.

Calcule el rendimiento neto reducido y en su caso, la imputación de renta en los siguientes supuestos:

1. El inmueble está arrendado todo el año por 400 euros a Carlos, soltero de 24 años.
2. El inmueble está arrendado todo el año por 850 euros a Isabel, casada con dos hijos.
3. Estefanía, reside durante todo el ejercicio en el inmueble.
4. El inmueble, se encuentra arrendado por 250 euros durante todo el ejercicio a Mario, hermano de Estefanía.
5. El inmueble estuvo arrendado durante los meses de enero a septiembre a Sandra, ingeniera de 25 años por 1.200 euros mensuales.
6. El inmueble estuvo arrendado durante los meses de mayo a septiembre destinándose a alquiler vacacional y percibiendo un importe mensual de 2.000 euros.
7. El inmueble estuvo vacío todo el año.
8. Alquiló la vivienda a Antonio durante todo el año, por importe de 850 euros mensuales. Además, Estefanía percibió del inquilino una indemnización por desperfectos en el inmueble por importe de 2.500 euros, las reparaciones realizadas en el inmueble no guardan vinculación a la misma. No obstante, este arrendatario dejó, sin abonar, los meses de mayo a julio.

Soluciones

Pregunta 1

Conforme al artículo 22 de la Ley del IRPF, tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, **todos** los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

El artículo 23 de la ley establece que, Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán de los rendimientos íntegros los gastos siguientes:

a) Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos.

b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva

En el presente supuesto, será rendimiento íntegro la mensualidad percibida en concepto de alquiler por importe de 400 euros mensuales.

Se deducirán del rendimiento íntegro los intereses de capitales ajenos, por el préstamo (2.400 euros) y los gastos de reparaciones y conservación (3.000 euros) con el límite del rendimiento íntegro obtenido, 4.800 euros, la diferencia, se podrá deducir en los 4 periodos impositivos siguientes.

En relación al resto de gastos serán deducibles:

IBI: 500 euros.

Tasa de basuras: 120 euros.

Comunidad de propietarios 60 euros x 12 meses: 720 euros.

También será deducible la amortización del inmueble en el 3% del mayor entre valor de adquisición y valor catastral excluido el suelo, en este caso, el mayor es el de adquisición, 190.000 euros, excluyendo el 20% por ser el valor del suelo, el resultado será: $3\% \times 190.000 \times 0,80$: 4.560 euros.

La diferencia entre el rendimiento íntegro y los gastos deducibles será el rendimiento neto. Al tratarse de un resultado negativo, no podremos aplicar la reducción por arrendamiento vivienda.

Rendimientos	Importe
Alquiler (400 x 12)	4.800,00 €
Rendimiento íntegro (art. 22)	4.800,00 €
Gastos deducibles	
1º Bloque: Reparaciones, conservación e intereses	- 4.800,00 €
2º Bloque: Gastos necesarios	
IBI	- 500,00 €
Tasa de basuras	- 120,00 €
Comunidad de propietarios	- 720,00 €
Amortización 3% s (190.000 x 0,80)	- 4.560,00 €
Rendimiento neto	- 5.900,00 €
Rendimiento neto reducido	- 5.900,00 €

Pregunta 2

De acuerdo al artículo 22 de la Ley del IRPF, tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, **todos** los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

El artículo 23 de la ley establece que, Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán de los rendimientos íntegros los gastos siguientes:

a) Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos.

b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva

En el presente supuesto, será rendimiento íntegro la mensualidad percibida en concepto de alquiler por importe de 850 euros mensuales.

Se deducirán del rendimiento íntegro los intereses de capitales ajenos, por el préstamo (2.400 euros) y los gastos de reparaciones y conservación (3.000 euros) con el límite del rendimiento íntegro obtenido, 10.200 euros, al ser este superior, podrá deducir el gasto completamente.

En relación al resto de gastos serán deducibles:

IBI: 500 euros.

Tasa de basuras: 120 euros.

Comunidad de propietarios 60 euros x 12 meses: 720 euros.

También será deducible la amortización del inmueble en el 3% del mayor entre valor de adquisición y valor catastral excluido el suelo, en este caso, el mayor es el de adquisición, 190.000 euros, excluyendo el 20% por ser el valor del suelo, el resultado será: $3\% \times 190.000 \times 0,80$: 4.560 euros.

La diferencia entre el rendimiento íntegro y los gastos deducibles será el rendimiento neto. Al tratarse de un resultado negativo, no podremos aplicar la reducción por arrendamiento vivienda del 50%.

Rendimientos	Importe
Alquiler (850 x 12)	10.200,00 €
Rendimiento íntegro (art. 22)	10.200,00 €
Gastos deducibles	
1º Bloque: Reparaciones, conservación e intereses	
Reparaciones	- 3.000,00 €
Intereses	- 2.400,00 €
2º Bloque: Gastos necesarios	
IBI	- 500,00 €
Tasa de basuras	- 120,00 €
Comunidad de propietarios	- 720,00 €
Amortización 3% s (190.000 x 0,80)	- 4.560,00 €
Rendimiento neto	-1.100,00 €

Pregunta 3

Al ser la propietaria del inmueble, no hay rendimiento del capital inmobiliario ni imputación.

Pregunta 4

Conforme al artículo 22 de la Ley del IRPF, tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, **todos** los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

El artículo 23 de la ley establece que, Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán de los rendimientos íntegros los gastos siguientes:

- a) Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos.
- b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva

En el presente supuesto, será rendimiento íntegro la mensualidad percibida en concepto de alquiler por importe de 250 euros mensuales.

Se deducirán del rendimiento íntegro los intereses de capitales ajenos, por el préstamo (2.400 euros) y los gastos de reparaciones y conservación (3.000 euros) con el límite del rendimiento íntegro obtenido, 3.000 euros, la diferencia, se podrá deducir en los 4 periodos impositivos siguientes.

En relación al resto de gastos serán deducibles:

IBI: 500 euros.

Tasa de basuras: 120 euros.

Comunidad de propietarios 60 euros x 12 meses: 720 euros.

También será deducible la amortización del inmueble en el 3% del mayor entre valor de adquisición y valor catastral excluido el suelo, en este caso, el mayor es el de adquisición, 190.000 euros, excluyendo el 20% por ser el valor del suelo, el resultado será: $3\% \times 190.000 \times 0,80$: 4.560 euros.

La diferencia entre el rendimiento íntegro y los gastos deducibles será el rendimiento neto. Al tratarse de un resultado negativo, no podremos aplicar la reducción por arrendamiento vivienda.

Rendimientos	Importe
--------------	---------

Alquiler (250 x 12)	3.000,00 €
Rendimiento integro (art. 22)	3.000,00 €
Gastos deducibles	
1º Bloque: Reparaciones, conservación e intereses	- 3.000,00 €
2º Bloque: Gastos necesarios	
IBI	- 500,00 €
Tasa de basuras	- 120,00 €
Comunidad de propietarios	- 720,00 €
Amortización 3% s (190.000 x 0,80)	- 4.560,00 €
Rendimiento neto	- 5.900,00 €
Rendimiento neto reducido	- 5.900,00 €

Al estar arrendado al hermano, se aplicará lo dispuesto por el artículo 24 de la LIRPF, cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo sea el cónyuge o un pariente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente, el rendimiento neto total no podrá ser inferior al que resulte de las reglas del artículo 85 de esta ley.

Por lo tanto, tendrá que verse el resultado de aplicar la regla del artículo 85. Al tratarse de un inmueble cuyo valor catastral ha sido revisado, la imputación será del 1,1% sobre el mismo. Dando como resultado: 140.000 x 1,1%: 1.540 euros.

Al ser superior, el dato obtenido por la imputación inmobiliaria, 1.540 euros que, el de aplicar las reglas del capital inmobiliario (-5.900) utilizaremos, el primero, 1.540 euros.

Pregunta 5

Conforme al artículo 22 de la Ley del IRPF, tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

El artículo 23 de la ley establece que, Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán de los rendimientos íntegros los gastos siguientes:

- a) Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos.
- b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva

En el presente supuesto, será rendimiento íntegro la mensualidad percibida en concepto de alquiler por importe de 2.000 euros mensuales.

Se deducirán del rendimiento íntegro los intereses de capitales ajenos, por el préstamo (2.400 euros) en la parte proporcional al tiempo en el que ha estado arrendado el inmueble (9 meses) y los gastos de reparaciones y conservación (3.000 euros) con el límite del rendimiento íntegro obtenido, 10.800 euros, al ser este superior, podrá deducir el gasto completamente.

En relación al resto de gastos serán deducibles:

IBI: $500 \times (9/12)$ euros.

Tasa de basuras: $120 \times (9/12)$ euros.

Comunidad de propietarios 60 euros x 9 meses.

También será deducible la amortización del inmueble en el 3% del mayor entre valor de adquisición y valor catastral excluido el suelo, en este caso, el mayor es el de adquisición, 190.000 euros, excluyendo el 20% por ser el valor del suelo, el resultado será: $3\% \times 190.000 \times 0,80 \times 9/12$: 3.420 euros.

La diferencia entre el rendimiento íntegro y los gastos deducibles será el rendimiento neto.

Rendimientos	Importe
Alquiler (1.200×9)	10.800,00 €
Rendimiento íntegro (art. 22)	10.800,00 €
Gastos deducibles	
1º Bloque: Reparaciones, conservación e intereses	
Reparaciones	- 3.000,00 €
Intereses ($2.400 \times 9/12$)	- 1.800,00 €
2º Bloque: Gastos necesarios	
IBI ($500 \times 9/12$)	- 375,00 €
Tasa de basuras ($120 \times 9/12$)	- 90,00 €
Comunidad de propietarios (60×9)	- 540,00 €
Amortización $3\% \text{ s} (190.000 \times 0,80) \times (9/12)$	- 3.420,00 €
Rendimiento neto	1.575,00 €
Reducción por arrendamiento vivienda (50%)	- 787,50 €
Rendimiento neto reducido	787,50 €

Asimismo, por los meses de octubre a diciembre, en los que estuvo sin ocupar, se habrá producido una imputación inmobiliaria regulada por el artículo 85 de la LIRPF, al tratarse de un inmueble cuyo valor catastral ha sido revisado, la imputación será del 1,1% sobre el mismo por el tiempo que ha estado vacío. Dando como resultado:

$140.000 \times 1,1\% \times 3/12$: 385 euros.

Pregunta 6

De acuerdo al artículo 22 de la Ley del IRPF, tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

El artículo 23 de la ley establece que, Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán de los rendimientos íntegros los gastos siguientes:

a) Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos.

b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva

En el presente supuesto, será rendimiento íntegro la mensualidad percibida en concepto de alquiler por importe de 2.000 euros mensuales.

Se deducirán del rendimiento íntegro los intereses de capitales ajenos, por el préstamo (2.400 euros) en la parte proporcional al tiempo en el que ha estado arrendado el inmueble (5 meses) y los gastos de reparaciones y conservación (3.000 euros) con el límite del rendimiento íntegro obtenido, 10.000 euros, al ser este superior, podré deducir el gasto completamente.

En relación al resto de gastos serán deducibles:

IBI: $500 \times (5/12)$ euros.

Tasa de basuras: $120 \times (5/12)$ euros.

Comunidad de propietarios 60 euros x 5 meses.

También será deducible la amortización del inmueble en el 3% del mayor entre valor de adquisición y valor catastral excluido el suelo, en este caso, el mayor es el de adquisición, 190.000 euros, excluyendo el 20% por ser el valor del suelo, el resultado será: $3\% \times 190.000 \times 0,80 \times 5/12$: 1.900 euros.

La diferencia entre el rendimiento íntegro y los gastos deducibles será el rendimiento neto. Al tratarse de un arrendamiento con uso a alquiler vacacional y no residencia, no podrá aplicarse la reducción del 50%.

Rendimientos	Importe
Alquiler (2.000×5)	10.000,00 €
Rendimiento íntegro (art. 22)	10.000,00 €
Gastos deducibles	
1º Bloque: Reparaciones, conservación e intereses	
Reparaciones	- 3.000,00 €
Intereses ($2.400 \times 5/12$)	- 1.000,00 €
2º Bloque: Gastos necesarios	
IBI ($500 \times 5/12$)	- 208,33 €
Tasa de basuras ($120 \times 5/12$)	- 50,00 €
Comunidad de propietarios (60×5)	- 300,00 €
Amortización $3\% \text{ s}(190.000 \times 0,80) \times (5/12)$	- 1.900,00 €
Rendimiento neto	3.541,67 €
Rendimiento neto reducido	3.541,67 €

Asimismo, por los meses de enero a abril y de octubre a diciembre, en los que estuvo sin ocupar, se habrá producido una imputación inmobiliaria regulada por el artículo 85 de la LIRPF, al tratarse de un inmueble cuyo valor catastral ha sido revisado, la imputación será del 1,1% sobre el mismo por el tiempo que ha estado vacío. Dando como resultado:

$140.000 \times 1,1\% \times 7/12$: 898,33 euros.

Pregunta 7

Al haber estado vacío y sin uso durante todo el ejercicio, se habrá producido una imputación inmobiliaria regulada por el artículo 85 de la LIRPF, siendo, un inmueble cuyo valor catastral ha sido revisado, la imputación será del 1,1% sobre el mismo por el tiempo que ha estado vacío. Dando como resultado:

$140.000 \times 1,1\%$: 1.540 euros.

Pregunta 8

De acuerdo al artículo 22 de la Ley del IRPF, tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, **todos** los que se deriven del arrendamiento

o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

El artículo 23 de la ley establece que, Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán de los rendimientos íntegros los gastos siguientes:

a) Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos.

b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva

En el presente supuesto, será rendimiento íntegro la mensualidad percibida en concepto de alquiler por importe de 850 euros mensuales.

La indemnización por desperfectos de 2.500 euros tendrá la consideración de rendimiento íntegro.

Se deducirán del rendimiento íntegro los intereses de capitales ajenos, por el préstamo (2.400 euros) y los gastos de reparaciones y conservación (3.000 euros) con el límite del rendimiento íntegro obtenido, 12.700 euros, al ser este superior, podré deducir el gasto completamente.

En relación al resto de gastos serán deducibles:

IBI: 500 euros.

Tasa de basuras: 120 euros.

Comunidad de propietarios 60 euros x 12 meses: 720 euros.

Será deducible los saldos de dudoso cobro, los cuales, al final del periodo impositivo, haya transcurrido más de 6 meses desde que fuera exigible, en este caso, podrá deducirse las mensualidades de mayo y junio, pero no julio, por no haber transcurrido más de seis meses desde el 31 de diciembre.

También será deducible la amortización del inmueble en el 3% del mayor entre valor de adquisición y valor catastral excluido el suelo, en este caso, el mayor es el de adquisición, 190.000 euros, excluyendo el 20% por ser el valor del suelo, el resultado será: $3\% \times 190.000 \times 0,80$: 4.560 euros.

La diferencia entre el rendimiento íntegro y los gastos deducibles será el rendimiento neto.

Asimismo, al tratarse de un resultado negativo, no podremos aplicar la reducción por arrendamiento vivienda del 50%.

En relación a la indemnización por desperfectos, podrá aplicarse la reducción del 30% sobre el rendimiento neto, 2.500 euros al ser obtenido de forma irregular.

El rendimiento neto reducido, será el siguiente:

Rendimientos	Importe
Alquiler (850 x 12)	10.200,00 €
Indemnización por desperfectos	2.500,00 €
Rendimiento íntegro (art. 22)	12.700,00 €
Gastos deducibles	
1º Bloque: Reparaciones, conservación e intereses	
Reparaciones	- 3.000,00 €
Intereses	- 2.400,00 €
2º Bloque: Gastos necesarios	
IBI	- 500,00 €
Tasa de basuras	- 120,00 €
Comunidad de propietarios	- 720,00 €
Salvos dudoso cobro meses de mayo y junio	- 1.700,00 €
Amortización 3% s ($190.000 \times 0,80$)	- 4.560,00 €
Rendimiento neto	-300,00 €
Red. por PG mayor a 2 años e irregularidad (art. 18)	- 750,00 €