Arrendamiento de inmuebles en el IRPF 2021

La campaña de las declaraciones de la Renta y Patrimonio arranca el próximo 6 de abril y concluye el 30 de junio (con resultado a ingresar con domiciliación en cuenta, hasta el 27 de junio de 2022). Esta campaña presenta algunas novedades, que conviene tener en cuenta. En este caso queremos recordarles las novedades que vamos a encontrar respecto a los rendimientos del capital inmobiliario (arrendamientos de inmuebles) en la declaración del IRPF del ejercicio 2021.

1. Gastos deducibles para la determinación del rendimiento neto del arrendamiento de inmuebles **Saldos de dudoso cobro**

El [artículo 15 del Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre](#), de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria, reduce en los ejercicios 2020 y 2021 de **seis a tres meses** el plazo para que las cantidades adeudadas por los arrendatarios tengan la consideración de saldo de dudoso cobro y puedan deducirse de los rendimientos íntegros del capital inmobiliario.

Hay que recordar que son deducibles en 2021 los saldos de dudoso cobro, siempre que esta circunstancia quede suficientemente justificada. Se entiende suficientemente justificada tal circunstancia:

- Cuando el deudor se halle en situación de concurso.- Cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del período impositivo hubiese transcurrido más de 3 meses (antes este plazo era de 6 meses), y no se hubiese producido una renovación de crédito.

La operatividad de la deducibilidad de los saldos de dudoso cobro está condicionada a la previa inclusión de su importe como rendimientos íntegros del capital inmobiliario, pues estos rendimientos se imputan al período impositivo en que sean exigibles por su perceptor.

Cuando un saldo dudoso fuese cobrado posteriormente a su deducción, se computará como ingreso en el ejercicio en que se produzca dicho cobro.

Rebaja en la renta arrendaticia por el alquiler de locales a determinados empresarios durante el período impositivo 2021

El [artículo 13 del Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre](#), ha añadido una nueva disposición adicional cuadragésima novena en la Ley del IRPF, que permite a los arrendadores distintos de los "grandes tenedores" que hubieran suscrito un contrato de alquiler para uso distinto del de vivienda y cuyos arrendatarios destinen el inmueble al desarrollo de una actividad económica, computar como gasto deducible de los rendimientos de capital inmobiliario la cuantía de la rebaja en la renta arrendaticia 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**, cuando se trate de alquileres de locales realizado a determinados empresarios, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la norma.

Atención. Se entiende por "grandes tenedores", la persona física que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados,

Para ello es necesario:

- Que haya suscrito un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, de conformidad con lo previsto en el [artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o de industria](#).]- Que el arrendatario con el que haya suscrito el contrato de arrendamiento destine el inmueble al desarrollo de una actividad económica clasificada en la división 6 (Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones) o en los grupos 755 (Agencias de viajes), 969 (Otros servicios recreativos, n.c.o.p.), 972 (Salones de peluquería e institutos de belleza) y 973 (Servicios fotográficos, máquinas automáticas fotográficas

y servicios de fotocopias) de la sección primera de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas aprobadas por el [Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre](#).] **No será deducible este gasto**, 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 en el sentido del [artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades](#) 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.

Atención arrendador. Modelo declaración. El arrendador deberá informar separadamente en su declaración del IRPF del importe de este gasto deducible, consignando asimismo el número de identificación fiscal del arrendatario cuya renta se hubiese rebajado.

Cantidades destinadas a la amortización: Inmuebles adquiridos a título gratuito

Hay que tener en cuenta que tienen la consideración de gastos deducibles las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, siempre que respondan a su depreciación efectiva.

Tratándose de bienes inmuebles se considerará que las amortizaciones cumplen el requisito de efectividad cuando, en cada año, no excedan del resultado de aplicar el porcentaje del **3 por 100 sobre el mayor de los siguientes valores: a. Coste de adquisición satisfecho**, que será:

En el caso de inmuebles adquiridos a **título oneroso**: el precio de adquisición, incluidos los gastos y tributos inherentes a la adquisición (notaría, registro, IVA no deducible, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, gastos de agencia, etc.) sin incluir en el cómputo el valor del suelo, así como el coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos. En el caso de inmuebles adquiridos a **título gratuito** por herencia o donación: el valor del bien adquirido en aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones o Donaciones o su valor comprobado en estos gravámenes (excluido del cómputo el valor del suelo), más los gastos y tributos inherentes a la adquisición que corresponda a la construcción y, en su caso, la totalidad de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos (hay que tener en cuenta esta **novedad**, siguiendo el **criterio interpretativo fijado por el Tribunal Supremo** en su Sentencia número 1130/2021, de 15 de septiembre)

b. Valor catastral, excluido el valor del suelo.

Cuando no se conozca el valor del suelo, éste se calculará prorrateando el coste de adquisición satisfecho entre los valores catastrales del suelo y de la construcción de cada año reflejado en el correspondiente recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Límite de la amortización acumulada de los inmuebles

El límite de la amortización acumulada será el valor de adquisición del inmueble generador de los rendimientos. Por tanto:

En el caso de bienes adquiridos **a título oneroso**, la amortización acumulada no podrá superar su valor de adquisición conforme al artículo [35 de la Ley del IRPF](#) (excluido del cómputo el valor del suelo).

Conforme al citado artículo [35 de la Ley del IRPF](#) el valor de adquisición estará formado por la suma de:

- El importe real por el que dicha adquisición se hubiera efectuado.- El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

Este valor se minorará en el importe de las amortizaciones fiscalmente deducibles, computándose en todo caso la amortización mínima, con independencia de la efectiva consideración de ésta como gasto. A estos efectos, se considerará como amortización mínima la resultante del período máximo de amortización o el porcentaje fijo que corresponda, según cada caso.

En el caso de los inmuebles adquiridos **a título lucrativo**, el límite de la amortización acumulada, en cómputo global, no podrá superar el valor de adquisición en los términos del [artículo 36 de la Ley de IRPF](#) (excluido del cómputo el valor del suelo).

Según el artículo 36 de la Ley del IRPF, en estos casos se tomará por importe real de los valores respectivos aquéllos que resulten de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que puedan exceder del valor de mercado.

2. Reducciones del rendimiento neto **Reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda**

El [artículo 3.Dos de la Ley 11/2021, de 9 de julio](#), de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, con efectos desde el 11 de julio de 2021, modificó el artículo 23.2 de la Ley del IRPF para clarificar la redacción de la reducción por el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, de forma que **dicha reducción solo se pueda aplicar sobre el rendimiento neto positivo** calculado por el contribuyente en su declaración-liquidación o autoliquidación, **sin que proceda su aplicación sobre el rendimiento neto positivo calculado durante la tramitación de un procedimiento de comprobación.**

Recordemos que en los supuestos de **arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda**, el rendimiento neto positivo, calculado por diferencia entre la totalidad de ingresos íntegros y los gastos necesarios que tengan la consideración de deducibles en los términos anteriormente comentados, **se reducirá en un 60 por 100**, cualquiera que sea la edad del arrendatario.

Atención. Esta reducción no es aplicable a los **alquileres turísticos**, ya que no tienen por finalidad satisfacer una necesidad permanente de vivienda sino cubrir una necesidad de carácter temporal (Resolución del TEAC de 8 de marzo de 2018, recaída en recurso extraordinario de alzada para unificación de criterio).