

## **El Arrendamiento de Bienes Inmuebles**

Tanto para el uso de vivienda como para uso distinto al de vivienda, es motivo de reflexiones debido, en gran medida, a la supresión de las sociedades patrimoniales.

Hoy, **toda persona física que pretenda arrendar un bien inmueble**, deberá tener en cuenta el tratamiento fiscal en función de, si el mismo se desarrolla en el marco de una actividad económica o, por el contrario, se trata de un hecho ocasional.

Por lo que refiere **a las personas jurídicas o sociedades**, el arrendamiento de bienes inmuebles **siempre se presumirá que se ejerce** como una actividad económica empresarial.

### **2- Arrendamiento de bienes inmuebles realizado por personas físicas**

Los rendimientos obtenidos por personas físicas con ocasión del arrendamiento de bienes inmuebles serán calificados de una u otra forma en base al cumplimiento de una serie de requisitos.

## **Arrendamiento como actividad económica**

*El arrendamiento de bienes inmuebles se entenderá realizado en el seno de una actividad económica cuando concurren simultáneamente los siguientes requisitos(artículo 27.2 de la ley 35/2006):*

- 1.-Que el en desarrollo de la actividad se cuente, al menos, con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la misma.
- 2.- Que para el desempeño de la actividad se tenga, al menos, una persona empleada con contrato laboral a jornada completa.

La referida modalidad también se contempla para los arrendamientos realizados bajo otro tipo de formas con o sin personalidad jurídica, tales como las sociedades civiles, comunidades de bienes, herencias y sociedades de gananciales.

*El cumplimiento de los requisitos anteriores se contempla desde principios del año 2007, siendo necesario valorar la inversión en relación a los beneficios fiscales reportados. Éstos, son los siguientes:*

- 1.-Los rendimientos se determinarán conforme las reglas previstas en el Impuesto sobre Sociedades, con excepción de las ganancias y pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos afectos a la actividad, que tributarán al tipo único del 18% del Impuesto sobre la Renta.
- 2.- En caso de que el arrendamiento constituya la actividad principal del arrendatario, los bienes y derechos afectos a la actividad se reputarán exentos en el Impuesto sobre el Patrimonio.
- 3.-En lo relativo al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y, siempre que concurren las circunstancias descritas en el párrafo anterior, se reducirá en un 95% la base imponible del Impuesto tanto para las transmisiones "inter vivos" como para aquellas que sean "mortis causa".
- 4.-No se aplican las imputaciones en renta para aquellos inmuebles no alquilados

## **Arrendamiento como rendimientos de capital inmobiliario**

Se reputarán rendimientos del capital inmobiliario los importes totales recibidos por parte del adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario, previa deducción de los gastos necesarios para la obtención de los mismos.

a) Rentas computables:

1. Los importes satisfechos en concepto de contraprestación por la constitución o cesión de facultades de uso y disfrute, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.
2. Los importes satisfechos por la cesión de bienes muebles integrados en el inmueble.
3. En caso de traspaso del negocio, la parte proporcional del precio que correspondiera al propietario, así como los importes satisfechos por el arrendatario en base a desperfectos o incumplimientos (indemnizaciones).

*A diferencia del arrendamiento como actividad económica, los inmuebles urbano no alquilados o arrendados se imputarán en renta tomando como referencia una parte proporcional del valor catastral.*

*Asimismo, no debemos confundir el arrendamiento de local de negocio con el arrendamiento de industria, el cual recibe un tratamiento fiscal distinto.*

**b) Gastos deducibles:**

1. Los intereses procedentes de capitales ajenos invertidos para la adquisición o mejora del bien y demás gastos de financiación, así como los gastos de reparación y conservación del inmueble.
2. Los tributos y los recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que no tengan carácter sancionador.
3. Los saldos de dudoso cobro, bajo el cumplimiento de determinadas condiciones.

4. Las cantidades devengadas por terceros en concepto de servicios personales.
5. La amortización del inmueble, que será del 3% sobre el valor de adquisición o el valor catastral (el mayor de los dos).

Cuando se trate de un arrendamiento de vivienda podrá gozarse de la reducción del 50% (que será del 100% si se cumplen determinados requisitos), sobre el rendimiento neto del arrendamiento.

### **Arrendamiento de bienes inmuebles realizado por personas jurídicas**

Cuando el arrendador sea una sociedad o persona jurídica, los rendimientos quedarán sujetos a las normas del Impuesto sobre Sociedades, aunque con algunas diferencias respecto la actividad económica prevista para el empresario individual, como por ejemplo la amortización del inmueble.

Otra de las diferencias es la mayor facilidad en conseguir la exención de bienes y derechos del Impuesto sobre el Patrimonio. Para ello, tan sólo bastará con tener un 5% del capital o, en caso de no llegar, el 20 % computando las participaciones del grupo familiar. Asimismo, deberá ostentar un cargo de directivo con remuneraciones superiores al resto.

No obstante, aquellos que pretendan arrendar en concepto de actividad empresarial deberán soportar costes sustantivos de iniciación, tales como la constitución de la sociedad o aportación de rama de actividad a una sociedad ya existente.

***Si el objetivo último perseguido consiste en mantener la posesión de los inmuebles para las próximas generaciones, sea cual sea el método de transmisión lucrativa, la mejor opción será ejercer la actividad como persona jurídica.***

***Como empresario individual o actividad económica puede interesarnos en el caso de transmisión onerosa del local o bien, dado que la ganancia tributará el tipo único del 18%.***