

TRABAJO EFECTUADO POR:

LUIS MOCHÓN LÓPEZ

Profesor Titular interino de la Universidad de Granada

CARLOS MARÍA LÓPEZ ESPADAFOR

Profesor Asociado de la Universidad de Granada

Sumario:

- I. Contemplación civil de los arrendamientos de viviendas y locales comerciales.

- II. Contemplación fiscal de los arrendamientos. Especial referencia al Impuesto sobre el Valor Añadido.

- III. Los arrendamientos como generadores de rendimientos del capital inmobiliario.
 1. Rendimientos íntegros.

 2. Rendimientos netos.

- IV. Los arrendamientos como generadores de rendimientos del capital mobiliario.

- V. Los arrendamientos como generadores de rendimientos de actividades empresariales o profesionales.

- VI. Otras repercusiones de los arrendamientos en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

I. CONTEMPLACIÓN CIVIL DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES

El arrendamiento de viviendas y locales comerciales implica variadas repercusiones fiscales en las diversas figuras del Sistema Tributario estatal, tanto para el arrendador como para el arrendatario. Antes de comentar estas implicaciones haremos un breve repaso por la legislación y concepto civilista de las figuras arrendaticias.

Los arrendamientos de viviendas y locales comerciales han gozado desde antiguo de una legislación civil específica (1), que se ha apartado en gran medida de las estipulaciones del Código Civil. No obstante, existen ciertos arrendamientos excluidos de la legislación específica que se regirán por las disposiciones especiales del Código relativas al arrendamiento de predios urbanos. Además de éste se podrán entresacar los rasgos genéricos del contrato de arrendamiento que tendrán relación con el más específico que vamos a tratar.

El artículo 1.543 del Código Civil define el arrendamiento de cosas como un contrato por el cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. El objeto del arrendamiento no es la cosa sino el goce o disfrute de la misma, por ello el arrendatario no entra en la posesión inmediata de la cosa ni tiene sobre ella una relación directa que tan sólo corresponde al dueño de la misma (2).

(1) La primera norma especial es el Decreto de alquileres de 1919. En la actualidad la norma vigente es la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. No obstante, las disposiciones transitorias primera y segunda de la LAU indican que, en líneas generales, seguirá siendo aplicable lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, y en el Texto Refundido de la LAU de 1964, que se seguirán aplicando a los contratos celebrados, respectivamente, a partir del 9 de mayo de 1985 y con anterioridad a esta fecha.

(2) COSSÍO CORRAL, A.: *Instituciones de Derecho Civil*, Ed. Alianza editorial, Madrid, 1977, pág. 380.

La obligación principal del arrendador es proporcionarle al arrendatario el goce o disfrute de la cosa, para lo cual le entregará la posesión sobre ella. Además de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa y debe conservarla en estado de servir.

La obligación principal del arrendatario será la de pagar la renta. Además deberá usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia y destinarla al uso pactado o, en defecto de pacto, al que se infiera de su naturaleza, a poner en conocimiento del arrendador toda usurpación o novedad dañosa, a tolerar reparaciones necesarias y a devolver la cosa tal como la recibió.

Centrándonos en los arrendamientos de viviendas y locales comerciales es preciso diferenciar nítidamente cuáles van a quedar sometidos a la legislación específica y cuáles no, para ello es necesario distinguir los arrendamientos de vivienda y los de inmuebles urbanos para uso distinto del de vivienda.

El artículo 2.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) considera arrendamiento de vivienda aquel que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. El artículo 3.º de idéntica ley señala que los arrendamientos que recaigan sobre una edificación y tengan como destino principal una finalidad distinta a la anterior se consideran arrendamientos para uso distinto del de vivienda. En especial, se incluyen en esta categoría los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada y los celebrados para ejercer en la finca una actividad empresarial o profesional (3).

Ambos tipos de arrendamientos se someten de forma imperativa a lo dispuesto por el Título Primero (ámbito de la ley), IV [disposiciones comunes (4)] y V (procesos arrendaticios) de la LAU. Las diferencias en la regulación jurídica entre los distintos arrendamientos de fincas urbanas se derivan del artículo 4.º y de los Títulos II y III de la ley en cuestión.

Los arrendamientos de vivienda se regulan, en primer lugar, por el Título II de la LAU, en su defecto por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. Una característica reseñable de este Título es que sus normas son, en principio, de *ius cogens*.

En estos arrendamientos el plazo del contrato será el que libremente se pacte pero, si fuera inferior a cinco años, se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima, salvo voluntad contraria del arrendatario.

Por su parte, el artículo 8.º de la LAU señala la posibilidad de cesión del contrato y subarriendo. En ambos casos será necesario el consentimiento escrito del arrendador.

(3) A diferencia de la LAU actual el Texto Refundido de 1964 diferenciaba los arrendamientos de viviendas por temporada y los de locales de negocio.

(4) Las disposiciones comunes son relativas a la fianza del contrato y a la formalización de éste.

Frente a la normativa de 1964 la ley actual sólo dispone que el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador, sin prohibir expresamente el contrato de cesión a título oneroso. Habrá que considerar la posibilidad de cesiones onerosas en las que participen tanto el arrendador como el arrendatario-cedente o alguno de ellos, sin perjuicio de lo que indiquemos acerca de la posibilidad de elevar el precio del arrendamiento en caso de subarriendo.

El subarriendo sólo podrá ser parcial (5). El arrendatario de vivienda habitual podrá subarrendar con carácter de vivienda habitual o para uso distinto (6). En el primer caso, el subarriendo se registrará por las normas del arrendamiento de vivienda habitual. En el segundo, por lo pactado por las partes. El precio no podrá ser superior al del arrendamiento, a diferencia de la LAU de 1964 que lo limitaba al doble del que corresponda al arrendamiento. Esta última normativa indicaba que el subarrendamiento no podía dar lugar al incremento de la renta del arrendamiento pero el arrendador sí podía participar en el precio del subarrendamiento.

En la actualidad, la participación del arrendador en el precio del subarriendo debe ser admitida, ya que aunque no se regula tampoco se prohíbe de forma expresa.

En cambio, la posibilidad de aumentar la renta del arrendamiento con ocasión de subarriendo es más problemática. El incremento de renta por este motivo no está contemplado en la LAU. En contra de su admisión juega el hecho de que el Capítulo III del Título II, relativo a la renta, no contempla tal supuesto; lo que unido al artículo 6.º de esta ley que señala como nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del Título II, salvo los casos que la propia norma expresamente lo autorice. Además, el artículo 32.2 de la LAU regula expresamente tal posibilidad en los casos de subarriendo o cesión de fincas arrendadas en las que se ejerza una actividad empresarial o profesional, lo que vendría a ser otro argumento para considerar como prohibida la elevación de la renta en caso de subarriendo o cesión del arrendamiento de vivienda. A favor de esta posibilidad se puede argumentar que la posibilidad de subarrendar no es un derecho del arrendatario sometido a la voluntad del arrendador, cuyo consentimiento escrito y previo es requisito necesario para subarrendar.

Independientemente de la solución a la que se llegue por la doctrina y jurisprudencia civil, se nos antoja que en la práctica de los contratos de arrendamiento se puede convertir en una cláusula de estilo la prohibición expresa del subarrendamiento, de forma que para poder subarrendar fuese necesario renegociar el contrato de arrendamiento.

Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se registran por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la LAU y, supletoriamente, por el Código Civil. Estos arrendamientos no cuentan con un plazo mínimo de duración, que será la que libremente hayan pactado las partes.

(5) El artículo 11 de la LAU de 1964 permitía el subarriendo total o parcial.

(6) Cabe entender que, en contra del artículo 19 de la LAU de 1964, el subarriendo de viviendas sí podrá dar lugar a su transformación en local de negocio. No obstante, el arrendatario deberá seguir usando la parte del inmueble no subarrendada como vivienda para evitar la causa de resolución de la letra f) del artículo 27.2 de la LAU.

La falta de plazo mínimo de duración de los arrendamientos de fincas en las que se ha venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público puede verse relativamente compensada con la indemnización al arrendatario establecida en el artículo 34 de la LAU. Según el cual la extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador, siempre que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años y por una renta de mercado. La determinación de la indemnización es regulada por el propio precepto.

En similar sentido, el apartado 10 de la disposición transitoria tercera señala otra indemnización a favor del arrendatario cuando antes de haber transcurrido un año desde la extinción del contrato (7) cualquier persona comience a ejercer en el local la misma actividad o una actividad afín a la que aquél desarrollaba. Esta indemnización es incompatible con el derecho preferente para continuar en el local arrendado establecido en el apartado 11 de idéntica disposición transitoria. La LAU no indica quién debe pagar dicha indemnización, pero lo lógico es pensar que el obligado será el propietario del local.

En estos arrendamientos la LAU regula el subarriendo o cesión con referencia exclusiva a las fincas en las que se ejerza una actividad empresarial o profesional. No se exige contar con el consentimiento del arrendador. Éste, por otra parte, podrá elevar la renta un 10 por 100, en caso de subarriendo parcial, o un 20 por 100, en caso de cesión o subarriendo total.

Por último, es necesario referirse a las complejas disposiciones transitorias de la LAU.

La disposición transitoria primera señala que los contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan continuarán rigiéndose por el Real Decreto-Ley 2/1985, aunque el arrendamiento renovado se registrará por la LAU.

Las disposiciones transitoria segunda, tercera y cuarta indican que los contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 que subsistan se registrarán por la LAU de 1964. No obstante, existe una importante normativa transitoria relativa, esencialmente, a la extinción, subrogación y actualización de rentas. Dentro de esta normativa existen diversas disposiciones con una señalada trascendencia tributaria.

En primer lugar, los apartados 10 de la disposición transitoria segunda y 9 de la tercera señalan que para las anualidades que se inicien a partir de 1 de enero de 1995 el valor del inmueble arrendador en el Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, IP) se determinará por capitalización al 4 por 100 de la renta devengada, siempre que el resultado sea inferior al que resulte de las reglas del citado impuesto.

En segundo lugar y en los mismos apartados, se permite que el propietario repercuta íntegramente el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante, IBI) que corresponda al inmueble arrendado.

(7) Se trata de contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

Por último, la disposición final cuarta establece una compensación por vía fiscal, según la cual el Gobierno procederá, al año de la entrada en vigor de la LAU, a presentar un proyecto de ley mediante el que se arbitre un sistema de beneficios fiscales para compensar a los arrendadores, en contratos subsistentes celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, cuando tales arrendadores no disfruten del derecho a la revisión de la renta por aplicación de la regla 7.ª del apartado 11 de la disposición transitoria segunda.

II. CONTEMPLACIÓN FISCAL DE LOS ARRENDAMIENTOS. ESPECIAL REFERENCIA AL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

El contrato de arrendamiento ofrece unas repercusiones tributarias amplias, que se derivan hacia gran parte de las figuras impositivas. Ejemplo de ello aparece en el propio texto de la LAU que establece una norma de valoración de los inmuebles a efectos del IP y regula un supuesto de repercusión legal voluntaria del IBI.

Una primera cuestión que suscitan los arrendamientos es su consideración como actividad empresarial o profesional.

Según el artículo 40.Dos de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF) la actividad de arrendamiento de inmuebles sólo se considerará empresarial cuando concurren las siguientes circunstancias:

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

Este criterio, con determinados requisitos, resulta de aplicación a las sociedades a efectos de su calificación como transparentes. El artículo 75.1 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (precepto al que se remite el art. 52 de la LIRPF) señala que el régimen de transparencia se aplicará a las sociedades de mera tenencia de bienes, cuando en ellas se dé cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Que más del 50 por 100 del capital social pertenezca a un grupo familiar (8);
- b) Que más del 50 por 100 del capital social pertenezca a 10 o menos socios.

(8) Se entiende por grupo familiar a las personas unidas por vínculos de parentesco en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad hasta el cuarto grado, inclusive.

Por sociedad de mera tenencia de bienes se entiende aquella en que más de la mitad de su activo no esté afecto a actividades empresariales o profesionales, tal y como se definen en el artículo 40 de la LIRPF (9).

Por lo tanto, cumpliéndose los requisitos subjetivos y objetivos, una sociedad que se dedique al arrendamiento de bienes tributará en el régimen de transparencia fiscal a no ser que cuente, al menos, con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la misma y que para el desempeño de aquélla se tenga, al menos, una persona empleada con contrato laboral.

En cambio, el criterio en la imposición indirecta es distinto. El artículo 5.º Uno letra c) de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA) señala que se reputarán empresarios o profesionales, en todo caso, quienes realicen una o varias entregas de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo. En particular se refiere el precepto a los arrendadores, también habrá que considerar como empresarios o profesionales a los subarrendadores (10). Este concepto de empresario, por extensión, resulta de aplicación en el ITPAJD, en virtud de los artículos 4.º Cuatro de la LIVA y 7.º 5 del Texto Refundido del ITPAJD.

Otra cuestión suscitada es la caracterización del arrendador como empresario o profesional. El artículo 40 de la LIRPF considera que cuando se cumplan los requisitos señalados el arrendador será un empresario (11). Complementariamente se puede entender con VARONA ALABERN que si se trata de un arrendador habitual se puede calificar como empresario, pero que si estamos en presencia de un arrendador ocasional se trata de un empresario *sui generis*, calificado al margen de los criterios del Derecho Mercantil (12).

Con referencia a la imposición indirecta las diversas figuras que con ocasión de los arrendamientos inmobiliarios pueden surgir presentan una especial relación con el IVA y con el ITPAJD.

(9) Cfr. HERNANI LACASA SALAS, J. y DEL PASO BENGEOA, J. M.: *La Regularización Fiscal y la nueva Legislación de Renta y Patrimonio*, Ed. Gaceta Fiscal, 1991, pág. 320.

(10) Con referencia al traspaso arrendador y arrendatario serán también sujetos pasivos del IVA, el primero por su condición de arrendador y el segundo por tratarse de un empresario o profesional que transmite un derecho afecto a su actividad. Cfr. VARONA ALABERN, J. E.: *El Sector Inmobiliario en el Impuesto sobre el Valor Añadido*, Ed. Lex Nova, Valladolid, 1991, págs. 160-161 y 335-337.

(11) La redacción de este precepto suscita la duda acerca de si estas actividades pueden considerarse profesionales, la respuesta parece que debe ser negativa. Conocidas son las dificultades a la hora de señalar la división entre lo empresarial o profesional, por ello el artículo 51 del RIRPF básicamente efectúa una remisión a las Tarifas del IAE. En ellas nos encontramos como actividades empresariales la compraventa de inmuebles en nombre y por cuenta propia (grupo 833) y el alquiler de bienes inmuebles (agrupación 86), mientras que la intermediación en estas operaciones podrá ser empresarial o profesional (Sección Primera, grupo 834 y Sección Segunda, grupos 721 a 724).

(12) *El Sector Inmobiliario en el Impuesto sobre el Valor Añadido*, op. cit., pág. 156.

El arrendamiento, como el subarrendamiento o el traspaso (13), de viviendas o locales estarán sujetos en todo caso al IVA, siendo calificados como prestaciones de servicios por el artículo 11 de la LIVA. Esta consideración es acorde con la naturaleza de estas operaciones.

Por otro lado, los arrendamientos de vivienda resultan exentos en virtud del artículo 20.Uno.23.º de la LIVA. En este caso los artículos 4.º Cuatro de la LIVA y 7.º 5 del Texto Refundido del ITPAJD señalan la compatibilidad de ambos impuestos, por lo que los arrendamientos de viviendas se gravan en el ITP, concepto Transmisiones Patrimoniales Onerosas. No obstante, existen excepciones a la exención en el IVA. Quedan gravados en este impuesto los arrendamientos con opción de compra de viviendas cuya entrega estuviese sujeta y no exenta; los de viviendas amuebladas en los que el arrendador se comprometa a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera; los arrendamientos de edificios o parte de los mismos para ser subarrendados y los arrendamientos de edificios o parte de los mismos asimilados a viviendas de acuerdo a lo dispuesto por la LAU de 1964 (14).

La exención sólo se refiere a los arrendamientos por lo que se plantea la duda acerca de su posible aplicación a los subarrendamientos. La lógica se decantaría por la exención del subarrendamiento de viviendas, pero debido a que estamos en presencia de una norma de exención habrá que tener presente el artículo 23.3 de la Ley General Tributaria que prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos el ámbito de éstas. No obstante, de una adecuada interpretación sistemática se debe concluir que el subarrendamiento de vivienda estará exento en los mismos casos que el arrendamiento.

Resulta significativo que el artículo 20.Uno.23.º de la LIVA se refiera a la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute sobre viviendas. Éstas eran consideradas por la Ley 30/1985 como entregas de bienes pero en la actual LIVA son tratadas como prestaciones de servicios, con el fin de que gocen del mismo tratamiento fiscal que el arrendamiento de inmuebles. La Exposición de Motivos de la LIVA resalta en su número 5 el significado económico similar del arrendamiento de inmuebles y de los derechos reales sobre ellos.

Se desprende que la voluntad del legislador es la de someter al mismo régimen tributario, en el IVA, a aquellos negocios jurídicos que tengan un significado económico equivalente, lo que nos lleva a afirmar que la voluntad *legis* debe ser la misma en los supuestos de arrendamientos y de subarrendamientos (15).

(13) Igualmente la indemnización que recibe el arrendatario en caso de rescisión anticipada del contrato o por la renuncia al derecho de prórroga en caso de locales de negocio es una prestación de servicios sujeta y no exenta, *cf.*: HERRERO DE MADARIAGA, J., RANCAÑO MARTÍN, A. y GONZÁLEZ SÁNCHEZ, G: *Impuesto sobre el Valor Añadido. Normativa Básica y Doctrina Administrativa Concordada*, Ed. Comares, Granada, 1994, págs. 38 y 76.

(14) Tras la derogación de la LAU de 1964 habrá que entender que no estará exento el arrendamiento de inmuebles o parte de los mismos a los Entes señalados por el artículo 4.º 2 de la citada norma.

(15) ABELLA POBLET, E. y DEL POZO LÓPEZ, J. consideran (con referencia a la Ley 30/1985) que estarán sujetos y no exentos los arrendamientos de viviendas por parte de una empresa que las subarrienda, como objeto de su negocio, aunque su destino final sea su utilización como vivienda. *Manual del IVA*, Ed. Publicaciones Abella, El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, Madrid, 1986, pág. 181.

Otro problema de determinación de la voluntad del legislador aparece a la hora de interpretar el artículo 123.Cinco de la LIVA según el cual las entregas de bienes inmuebles, buques y activos fijos inmateriales quedan excluidas del régimen simplificado, siendo el IVA satisfecho o soportado en su adquisición o importación deducible según las normas generales del impuesto. La duda se plantea a la hora de determinar el alcance de este precepto con respecto a los activos fijos inmateriales y, por lo que aquí respecta, al traspaso de locales.

Una contestación administrativa (16) entiende que la operación de traspaso de un local no está excluida del régimen simplificado, ya que lo están las entregas de activos fijos inmateriales y el traspaso de un local es una prestación de servicios y no una entrega de bienes. Esta doctrina entiende que la expresión «entregas de activos fijos inmateriales» del artículo 123.Cinco de la LIVA implica que deba tratarse de una operación subsumible en el concepto «entregas de bienes». El problema radica en que por su propia naturaleza, y debido a la formulación legal, las entregas de activos fijos inmateriales se tratarán en todos los casos de prestaciones de servicios.

Por un lado, el artículo 8.º Uno de la LIVA restringe el concepto de entregas de bienes a la transmisión del poder de disposición sobre *bienes corporales*. Por otro, el artículo 11.Dos de la LIVA recoge como supuestos específicos de prestaciones de servicios la práctica totalidad de activos fijos inmateriales y, en concreto, a los traspasos de locales de negocio.

Si se llegara a la conclusión de que las entregas de activos fijos inmateriales que quedan excluidas del régimen simplificado no pueden ser prestaciones de servicios habría que considerar que el artículo 123.Cinco por lo que respecta a dichos activos no tendrá ninguna virtualidad. Este resultado es absurdo ya que no tiene sentido que el legislador establezca normas que no podrán ser aplicadas. Se hace necesario buscar una interpretación que salve esta situación.

No resulta ocioso efectuar un breve recorrido histórico de la norma en cuestión. El artículo 53.6 de la Ley 30/1985, en su redacción original señalaba la exclusión del régimen simplificado las importaciones y las transmisiones de bienes inmuebles y de bienes de inversión. Por su parte el artículo 98.7 del Real Decreto 2028/1985 remitía al artículo 74 de idéntico reglamento la delimitación de lo que debía entenderse por bien de inversión. Este último precepto restringe la conceptualización de bienes de inversión a los bienes corporales, muebles, semovientes o inmuebles.

En el supuesto analizado por los autores hay que diferenciar el arrendamiento de la vivienda, que realmente no se destina a vivienda por el arrendatario y por ello no estaría exento, del subarrendamiento, que sí se destina a vivienda y merecería la exención. En este sentido se expresa VARONA ALABERN: *El Sector Inmobiliario en el Impuesto sobre el Valor Añadido*, op. cit., pág. 369.

Cfr. la contestación a consulta recogida por HERRERO DE MADARIAGA, RANCAÑO MARTÍN y GONZÁLEZ SÁNCHEZ: *Impuesto sobre el Valor Añadido. Normativa Básica y Doctrina Administrativa Concordada*, op. cit., pág. 75.

(16) Recogida por HERRERO DE MADARIAGA, RANCAÑO MARTÍN y GONZÁLEZ SÁNCHEZ: *Impuesto sobre el Valor Añadido. Normativa Básica y Doctrina Administrativa Concordada*, op. cit., pág. 300.

La Ley 29/1991 modificó el artículo 53 de la Ley 30/1985, esta redacción es, básicamente, la que se recoge en el actual artículo 123.Cinco de la LIVA. Por su parte, el Real Decreto 1841/1991 (que aprobó el RIRPF) da nueva redacción al artículo 98 del anterior RIVA adaptándolo al texto legal. La redacción del artículo 53 de la Ley 30/1985 fue del siguiente tenor:

«Quedarán excluidas del régimen simplificado las siguientes operaciones:

- 1.º La importaciones de bienes.
- 2.º Las entregas de bienes inmuebles, buques y activos fijos inmateriales.

El IVA satisfecho o soportado en la adquisición o importación de los bienes comprendidos en el apartado 2º anterior será deducible de conformidad con lo previsto en el Título Cuarto de esta Ley».

Por otra parte, no se puede desconocer la ligazón del régimen simplificado con la estimación objetiva del IRPF. El artículo 69.Uno, letra c) señala que los rendimientos calculados por estimación objetiva no incluirán, en ningún caso, los incrementos o disminuciones de patrimonio que se pongan de manifiesto por la transmisión de inmuebles o buques afectos a las actividades empresariales o profesionales. El artículo 22.Uno del RIRPF extiende esta regla, sin la necesaria cobertura legal, a los activos fijos inmateriales (17).

De toda esta evolución normativa se desprende una clara voluntad del legislador de excluir del régimen simplificado del IVA las entregas y adquisiciones de activos fijos inmateriales. Una de las grandes novedades de la Ley 29/1991 (18) es la que venimos comentando.

El concepto entregas de activos fijos inmateriales no se puede identificar con el de entregas de bienes. Este segundo es un concepto cuyos términos aparecen definidos por el ordenamiento tributario, pero lo que ha de entenderse por entregas de activos fijos inmateriales no lo está. La interpretación de sus términos deberá efectuarse conforme a su sentido jurídico, técnico o usual, según proceda (19). En este caso procederá interpretar el término «entregas» en su sentido usual para evitar la inaplicabilidad de la norma interpretada.

(17) Cfr. RANCAÑO MARTÍN, A. y MOCHÓN LÓPEZ, L.: «Incrementos y disminuciones de patrimonio. Problemas de valoración», *Crónica Tributaria*, 73, 1995.

MERINO JARA, I., critica esta extralimitación reglamentaria, aunque señala que el régimen simplificado del IVA no resulta aplicable a las entregas de inmuebles, buques y activos fijos inmateriales, por lo que debido a la coordinación entre la estimación objetiva por signos, índices y módulos y dicho Régimen del IVA resulta lógica la disposición del RIRPF. «La Estimación Objetiva en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas», *Revista de Derecho Financiero y de Hacienda Pública*, núm. 221, 1992, pág. 992.

(18) Dejando aparte la supresión del carácter mínimo de las cuotas del régimen simplificado.

(19) Sobre el artículo 23.2 de la Ley General Tributaria puede consultarse a LASARTE ÁLVAREZ, J.: «Significado usual versus significado técnico. Un ejemplo de interpretación», *Crónica Tributaria*, 9, 1979.

En este sentido otra contestación administrativa (20) considera que la adquisición y entrega de una licencia de taxis (21) son operaciones excluidas del régimen simplificado. Esta misma interpretación debe ser la que se imponga con respecto a los traspasos de locales ya que el carácter documental de la licencia no debe ser un elemento que implique un trato fiscal diferente a dos activos fijos inmateriales.

III. LOS ARRENDAMIENTOS COMO GENERADORES DE RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

1. Rendimientos íntegros.

El derecho de propiedad o de usufructo sobre un bien inmueble concede a su titular la facultad de arrendarlo, facultad que puede reportarle unos rendimientos calificables a efectos del IRPF como rendimientos del capital inmobiliario. En el párrafo primero del apartado a) del artículo 34 de la LIRPF se dispone que en el caso de inmuebles arrendados o subarrendados, sean rústicos o urbanos, se considerarán rendimientos íntegros del capital inmobiliario «el importe que por todos los conceptos se reciba del arrendatario o subarrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido». Se añade en el párrafo segundo de ese mismo apartado a) que «si el propietario o el titular del derecho real se reservase algún aprovechamiento, se computarán también como ingresos las cantidades que correspondan al mismo, siempre que dicho aprovechamiento no constituya en sí mismo una actividad empresarial, en cuyo caso se incluirán entre los ingresos de la mencionada actividad».

La primera observación que debemos realizar en relación al citado precepto, es la de que el arrendamiento de bienes inmuebles atrae hacia el concepto de rendimientos del capital inmobiliario aquello que se reciba por el arrendamiento de bienes muebles que se cedan con el inmueble. Así pues, por ejemplo, en el caso del alquiler de un piso amueblado, se deberá computar como rendimiento del capital inmobiliario el importe total que se perciba por el arrendamiento, sin exclusión de la parte que pueda corresponder a la cesión del mobiliario existente en el inmueble. Se trata de una medida acorde con la práctica contractual en materia de alquileres, dado que en el arrendamiento conjunto de un inmueble y de los bienes muebles que en el mismo se encuentren no se suele distinguir qué parte del precio corresponde a los inmuebles y cuál a los muebles; entre otras cosas, porque sería difícil determinar en la práctica en qué medida la existencia y ubicación de los muebles contribuye a la determinación del precio global del arrendamiento, dado que al amueblar un inmueble éste puede adquirir un valor -también de cara a su arrendamiento- superior a la mera suma de los valores de los bienes que se ceden, individualmente considerados.

(20) También recogida por HERRERO DE MADARIAGA, RANCAÑO MARTÍN y GONZÁLEZ SÁNCHEZ: *Impuesto sobre el Valor Añadido. Normativa Básica y Doctrina Administrativa Concordada*, op. cit., pág. 299.

(21) Que según el número 4.º del artículo 11.Dos de la LIVA su cesión sería una prestación de servicios.

Pero deberíamos cuestionarnos si en aquellos casos en los que se fije un precio diferenciado para el inmueble que se arrienda y otro independiente para los muebles que se ceden con el mismo, la percepción de este último constituiría un rendimiento del capital mobiliario o si, por el contrario, conservaría también la consideración de rendimiento del capital inmobiliario. Al fijarse dos precios distintos, uno para el inmueble y otro para los muebles, podría entenderse que en realidad estamos ante dos arrendamientos diferenciables y así uno generaría rendimientos del capital inmobiliario y otro rendimientos del capital mobiliario. Pero podría suceder también que el arrendamiento de los muebles sea condición indispensable puesta por el arrendador para que se arriende el inmueble; en este caso, a nuestro entender no existiría dificultad para entender comprendido también el importe que se reciba por la cesión de los bienes muebles que acompañan al inmueble dentro del concepto de rendimientos del capital inmobiliario, pues, además de la existencia de un solo contrato de arrendamiento, tal solución encontraría su amparo en la letra del mencionado artículo 34 a).

De otro lado, especifica el citado precepto que no se computará como rendimiento del capital inmobiliario lo que se perciba en concepto de IVA. Debemos tener en cuenta que el IVA, por regla general, se devenga en el desarrollo de actividades empresariales o profesionales, y debemos recordar que para que los rendimientos procedentes de los arrendamientos se puedan incluir dentro del concepto de rendimientos del capital inmobiliario es necesario que no se obtengan en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional, pues en este caso tales rendimientos deberían calificarse como rendimientos de actividades empresariales o profesionales. No obstante debemos recordar también, como hemos visto *supra*, que el arrendamiento de un local de negocio, aunque tal arrendamiento no constituya el objeto de la actividad de un empresario o profesional dedicado a la misma, provoca el devengo del IVA. Así pues, en relación a este último supuesto es donde habrá que ubicar la mencionada especificación que se realiza en el artículo 34 a) sobre la exclusión del IVA en los rendimientos del capital inmobiliario. No obstante, habría que matizar tal afirmación pues no será extraño que el IVA pierda su neutralidad con respecto a los sujetos pasivos arrendadores, que pueden encontrarse en el régimen de prorata. En estos casos, la cuota de IVA devengada por el arrendamiento seguiría sin incluirse como rendimiento íntegro aunque las cuotas de IVA soportadas o satisfechas supondrán un gasto deducible por la parte no deducible.

Se señala además en el artículo 34 a) que constituirá rendimiento del capital inmobiliario «el importe que por todos los conceptos» reciba el sujeto pasivo. Así pues, constituirá rendimiento del capital inmobiliario no solamente el canon arrendaticio sino también cualquier otra cantidad que el propietario o usufructuario reciban en relación con el arrendamiento. En base a ello habrá que computar como rendimiento del capital inmobiliario la participación que corresponda a estos sujetos en la cesión o traspaso por el arrendatario del contrato de arrendamiento del inmueble.

En base al apartado Cuatro del artículo 18 de la LIRPF, la determinación de los rendimientos íntegros del capital inmobiliario procedentes de arrendamientos que obtengan los sujetos pasivos por obligación real sin establecimiento permanente en España se realizará también según lo dispuesto en el citado artículo 34 a). Cuando, por el contrario, se trate de rendimientos obtenidos por sujetos pasivos no residentes a través de un establecimiento permanente situado en territorio español, el apartado Seis del mismo artículo 18 remite a las reglas sobre determinación de los rendimientos de actividades empresariales o profesionales. Debemos tener en cuenta que en el caso en que un suje-

to pasivo no residente obtuviese rendimientos procedentes de arrendamientos a través de un establecimiento permanente situado en España, tales ganancias serían rendimientos de la actividad empresarial desarrollada a través del mencionado establecimiento permanente.

2. Rendimientos netos.

Como plasmación en materia de rendimientos del capital del concepto general de rendimientos netos, se dispone en el artículo 32 de la LIRPF que «el rendimiento neto del capital será el resultado de disminuir los rendimientos íntegros en el importe de los gastos deducibles». Tales gastos deducibles en relación a los rendimientos del capital inmobiliario procedentes de bienes inmuebles arrendados o subarrendados se contienen en el apartado A) del artículo 35 de la LIRPF, precepto desarrollado por los artículos 7.º y 8.º del RIRPF. Estos gastos, en base a lo dispuesto en el apartado Uno del artículo 18 de la LIRPF, no podrán deducirse por los sujetos pasivos por obligación real sin establecimiento permanente en territorio español, coincidiendo, en relación a estos sujetos, los rendimientos íntegros y los rendimientos netos procedentes de inmuebles arrendados o subarrendados. Cosa distinta será la problemática relativa a qué gastos puedan deducirse en relación a tal tipo de rendimientos por los sujetos pasivos no residentes sin establecimiento permanente, cuestión que habrá de resolverse, en base al ya mencionado artículo 18.º Seis, según las reglas reguladoras de los rendimientos procedentes de actividades empresariales o profesionales.

En el mencionado artículo 35 A) se señalan como gastos deducibles en relación a este tipo de rendimientos los gastos necesarios para su obtención y el importe del deterioro que los bienes de que procedan tales rendimientos sufran por el uso o transcurso del tiempo, dejando al desarrollo reglamentario la determinación de las condiciones en que se podrán deducir las cantidades destinadas a la amortización de los citados bienes.

En el artículo 7.º del RIRPF se contiene una enumeración abierta y ejemplificativa de los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos en análisis. El primero que cita este artículo 7.º -y el único que se menciona expresamente en la ley, señalando su límite- son los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de los bienes o derechos generadores de los rendimientos y los demás gastos de financiación. Tal gasto deducible tendrá como límite la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos por la cesión del inmueble o derecho, límite que habrá que calcular individualmente para cada bien o derecho.

El Tribunal Constitucional, en su Sentencia 214/1994, de 14 de julio (22), se ha pronunciado sobre la constitucionalidad del límite contenido en el citado artículo 35 A) de la LIRPF consistente en que la deducción por intereses no puede superar el importe de los rendimientos íntegros, declarando la conformidad con la Constitución del citado límite. Los recurrentes alegaban que tal limita-

(22) Recogida en *Estudios Financieros. Legislación Tributaria y Contable. Revista de Contabilidad y Tributación*, núm. 139, 1994, pág. 83 y ss.

ción cuantitativa puede impedir deducir un gasto ineludible o necesario y, en consecuencia, vulneraría el principio de capacidad económica recogido en el artículo 31.1 de la Constitución. En el Fundamento Jurídico 6.B c) de la citada Sentencia señala el Tribunal Constitucional que el citado límite actúa «como instrumento para impedir maniobras elusivas del impuesto», destacando que «la eliminación del tope fijado por el artículo 35 A) de la ley posibilitaría que los adquirentes de inmuebles destinados en realidad a ser utilizados como vivienda distinta de la habitual pudieran deducir, a este respecto, la totalidad de los intereses, incluso por cuantía superior a lo autorizado en los casos de adquisición de la vivienda habitual». En ese mismo Fundamento señala el Tribunal Constitucional que la norma impugnada no vulnera el principio de capacidad económica consagrado en el artículo 31.1 de la Constitución, pues con el mismo «el legislador pretende que exista una correlación entre el importe de los rendimientos íntegros derivados de la cesión de un bien y el de los intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición de tales bienes», añadiendo que «el límite señalado por la ley configura un marco dentro del cual el sujeto pasivo puede ordenar razonablemente sus relaciones económicas con terceros, ya que una gestión prudente de su patrimonio, que procure la obtención de los rendimientos íntegros adecuados, posibilita la deducción de los intereses y priva de contenido a la alegada vulneración del principio de capacidad económica» (23).

Se señalan a continuación como deducibles el importe de ciertas prestaciones tributarias realizadas por el sujeto pasivo. En concreto, se dispone que serán deducibles como gastos «los tributos y recargos no estatales, así como las tasas, recargos y contribuciones especiales estatales, no repercutibles legalmente, cualquiera que sea su denominación siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos y no tengan carácter sancionador». En base a esto, no serán deducibles los impuestos estatales que incidan sobre los citados rendimientos o sobre los bienes productores de los mismos; así, no será deducible el IP que se pague en relación a los citados bienes por el sujeto pasivo. Sí habría que destacar, por el contrario, como deducible, el IBI, impuesto local que grava la titularidad de los mismos (24).

Por lo que se refiere a los restantes gastos deducibles que en relación a estos rendimientos se prevén en el artículo 7.º del RIRPF, querríamos destacar los saldos de dudoso cobro, siempre que esta circunstancia quede justificada en la manera que se establece en el reglamento. Hay que tener en cuenta que los saldos de dudoso cobro se podrán considerar como gasto deducible siempre que rijan el criterio del devengo como criterio de imputación temporal, pero no cuando el sujeto pasivo haya optado por el criterio de caja.

(23) A este fallo se ha presentado el voto particular formulado por el Magistrado don José Gabaldón López, señalando contraria al artículo 31.1 de la Constitución la citada limitación contenida en el mencionado artículo 35 A) de la LIRPF. Señala en ese voto particular que el mismo, en este punto, se produce «porque los intereses y gastos de financiación de los capitales invertidos en la adquisición o mejora del inmueble son, efectiva y realmente, gastos determinantes del rendimiento neto del bien. Si no son tenidos en cuenta, se vulnera el citado artículo 31.1. Basta considerar que el conjunto de esos gastos podría en muchos casos determinar una rentabilidad negativa, que no es susceptible de gravamen, siendo así que las magnitudes económicas en juego (intereses y gastos de financiación y rendimientos íntegros del inmueble) son de posible comprobación por la Hacienda».

(24) El IBI aparece regulado en los artículos 61 a 78 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

De otro lado, en el artículo 8.º del RIRPF se contemplan como gasto deducible las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, y para ello se exige que las amortizaciones respondan a depreciación efectiva. No se exige, sin embargo, el otro requisito común que, junto a la existencia de depreciación efectiva, se suele dar en la contemplación de las amortizaciones como gasto deducible, representado por la necesidad de que las amortizaciones se encuentren contabilizadas (25). Se dispone en este artículo 8.º que se considerará que las amortizaciones reúnen el requisito de la depreciación efectiva, tratándose de inmuebles, cuando no excedan cada año del 1'5 por 100 del valor del inmueble a efectos del IP (26), excluyendo el valor del suelo, al no ser este último amortizable, teniéndose, pues, a estos efectos, solamente en cuenta el valor de la edificación; y en el caso de bienes muebles cedidos con el inmueble, que sean susceptibles de ser utilizados por un período superior al año, cuando cada año no excedan del resultado de aplicar a los valores de adquisición los coeficientes de amortización previstos en las tablas que con carácter general establezca el Ministro de Economía y Hacienda (27). En el caso de que los rendimientos no procedan de la propiedad del inmueble, sino de la titularidad de derechos reales de uso o disfrute cuya adquisición haya supuesto coste para el sujeto pasivo, el gasto deducible por amortización, cuando el derecho tenga un plazo de duración determinado, será la cantidad que resulte de dividir el coste de adquisición del derecho por el número de años de duración del mismo; y cuando el derecho fuese vitalicio, se podrá deducir el resultado de aplicar al coste de adquisición del derecho el porcentaje del 1'5 por 100.

Se plantea el problema de determinar si el porcentaje del 1'5 por 100 previsto en relación a la amortización del valor de los inmuebles en propiedad puede superarse cuando la depreciación efectiva en realidad sea mayor, a través de la prueba de la misma. Nada parece impedir que la amortización que practique el sujeto pasivo se sitúe por debajo de ese límite del 1'5 por 100. Pero en relación a si se puede superar dicho límite la cuestión se presenta más problemática. A este interrogante podría responderse afirmativamente si se parte de que lo que viene a disponer el artículo 8.º 2 a) del RIRPF es solamente que mientras no se supere dicho porcentaje el requisito de que la amortización responda a depreciación efectiva se entiende cumplido, pero no que la amortización no pueda ser mayor si se demuestra que la depreciación en realidad ha sido superior al 1'5 por 100 (28). Pero el dato de que cuando no se produzca la amortización en base a un derecho de propiedad del inmueble, sino en relación a un derecho de uso o disfrute de carácter vitalicio, la amortización deducible se compute en un 1'5 por 100 -del coste de adquisición-, con independencia del concepto de depreciación efectiva -y si el inmueble como objeto material del derecho se deprecia, se depreciaría también el derecho en sí-, podría hacernos pensar que en aquellos supuestos en los que se amortiza el valor de un inmueble del que es propietario el sujeto pasivo, la voluntad normativa sea la de que no se supere el mencionado porcentaje del 1'5 por 100.

(25) Dado que en el caso de rendimientos del capital inmobiliario no estamos ante un empresario, obviamente no va a existir contabilidad.

(26) *Vid. el artículo 10 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.*

(27) Así, actualmente habrá que estar a los coeficientes de amortización previstos en la Orden Ministerial de 12 de mayo de 1993.

(28) En este sentido, *vid. PÉREZ ROYO, I., Manual del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1992, pág. 111.

Por otra parte, en el apartado Dos del artículo 7.º del RIRPF se establece la no deducibilidad de dos tipos de gastos. En primer lugar se dispone la no deducibilidad de los gastos que «se repercutan al arrendatario o inquilino». Si comparamos esta redacción con la que sobre el mismo punto y en similar sentido se contenía en el antiguo RIRPF de 1981 (29), en el artículo 52.4 de este último se disponía la no deducibilidad de los gastos que «legalmente puedan repercutirse al arrendatario o inquilino». Parece querer dejar claro con su redacción el actual RIRPF que el hecho de que se pueda repercutir legalmente (30) el gasto no es lo que le quita la condición de deducible, sino que se debe tratar de gastos que efectivamente hayan sido a cargo del arrendatario o inquilino (31).

En el apartado 2 del citado artículo 7.º se presentan también como no deducibles como gasto «los pagos efectuados por razón de siniestros que den lugar a disminuciones en el valor del patrimonio del sujeto pasivo». Sobre esta limitación, lo primero que se debe destacar es su paralelismo con otra que fue declarada nula en su día por el Tribunal Supremo. Se trata de la que se contenía en el apartado c) del número 2 del artículo 114 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 2631/1982, de 15 de octubre. En el apartado g) del artículo 13 de la Ley 61/1978, Ley reguladora del anterior Impuesto sobre Sociedades se enumeraban como gasto deducible «las cantidades empleadas en la conservación y reparación del activo material» (32); y en el mencionado artículo 114.2.c) del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades se disponía que no se considerarían gastos de conservación o reparación «los que correspondan a reparaciones realizadas con motivo de siniestros u otras circunstancias excepcionales». Este último precepto fue declarado nulo por el Tribunal Supremo, el cual reconoció la deducibilidad de estos gastos en el Impuesto sobre Sociedades como gastos de conservación o reparación (33). Todo esto nos hace cuestionarnos el alcance y racionalidad de la mencionada limitación contenida en el artículo 7.º 2 b) del RIRPF.

(29) Aprobado por el Real Decreto 2384/1981, de 3 de agosto.

(30) La actual LAU, hablando de los arrendamientos de vivienda, dispone en el primer párrafo del apartado 1 de su artículo 20 que «las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario». Se añade en el párrafo cuarto, *in fine*, de ese mismo apartado 1 que «el pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración». Esta última precisión no es sino una plasmación expresa en la LAU del principio contenido en el artículo 36 de la Ley General Tributaria.

(31) Piénsese, incluso, en el caso de que el arrendador haya repercutido el IBI al arrendatario; en este supuesto la cuota de dicho impuesto no sería deducible para el arrendador, en base al citado artículo 7.º del RIRPF.

(32) En el artículo 7.º Uno.f) del RIRPF se enumeran como gasto deducible, en relación a la determinación de los rendimientos netos procedentes de bienes arrendados, «los gastos de conservación y reparación».

(33) En concreto, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha señalado lo siguiente: «en el precepto ahora estudiado, y después de establecerse en el número 1, lo que se consideran gastos de conservación y reparación, obviamente a efectos de su estimación como gastos deducibles para la fijación de la base imponible del impuesto, se señala a continuación, en el número 2, los gastos que no se consideran incluidos en aquel concepto, entre los que se establecen en el apartado c), los que correspondan a reparaciones realizadas con motivo de siniestros u otras circunstancias excepcionales, limitación que no se comprende la razón de la misma, ya que, además de que no tiene cobertura legal, pues ningún precepto de la Ley 61/1978 hace referencia a la limitación en cuestión, la misma, igualmente, carece de fundamentación lógica, pues es indudable que tales gastos, no regulares, y sí extraordinarios, deben tener repercusión

Si nos fijamos en la regulación de este punto en el Reglamento de 1981 del IRPF, en su artículo 52.4 se disponía que no serían deducibles en relación a los rendimientos del capital inmobiliario procedentes de arrendamientos los gastos «producidos por incendio, inundación, hundimiento o cualquier otro siniestro a los que les será de aplicación el tratamiento previsto en el artículo 88 de este reglamento». Y en el apartado 1 de este artículo 88 se disponía que «cuando se perciban indemnizaciones o capitales asegurados por pérdidas o siniestros en elementos patrimoniales, se computará como incremento o disminución patrimonial la diferencia, en más o en menos, entre la cantidad percibida y la parte proporcional del valor de adquisición que corresponda al daño». Previsión similar a esta última se contiene en el apartado h) del artículo 48 de la LIRPF.

En el supuesto en que tuviesen que realizarse gastos de conservación o reparación con ocasión de siniestros en bienes que se tienen arrendados, desconocer la cuantía de tales gastos en la determinación de la deuda tributaria a efectos del IRPF generada por tales bienes, significaría ignorar la verdadera capacidad contributiva del sujeto pasivo puesta de manifiesto con tales rendimientos. Tal problema no se daría en aquellos casos en los que se reciba una indemnización o un capital asegurado con ocasión del siniestro, pues en estos casos la influencia de tales eventos en la capacidad económica del sujeto pasivo se vería reflejada a efectos del IRPF a través de lo dispuesto en el citado apartado f) del artículo 48 de la LIRPF, en sede de incrementos y disminuciones de patrimonio. Pero en aquellos casos en los que no exista una indemnización o una cobertura aseguradora del siniestro sería contrario al principio de capacidad económica, contemplado en el artículo 31 de nuestra Constitución, desconocer la realidad de tales gastos.

También es cierto que admitir la deducibilidad de los gastos ocasionados con ocasión de siniestros, podría dar lugar a que en relación a rendimientos íntegros relativamente reducidos procedentes de los bienes arrendados, se dedujesen altos costes con ocasión de reparaciones de siniestros importantes, resultando unos rendimientos negativos del capital inmobiliario bastante elevados, que podrían compensarse con rendimientos positivos de otro tipo. Y aunque se conseguiría así dar entrada a consideraciones de capacidad económica global del sujeto pasivo, a efectos del IRPF lo que debe tomarse en consideración es la capacidad económica puesta de manifiesto con ocasión de la obtención de renta por aquél. Por ello creemos que en este punto la solución de *lege ferenda* más ajustada a los principios constitucionales de justicia tributaria sería la de admitir la deducción de los gastos de reparación realizados con ocasión de siniestros, con el límite de que los rendimientos netos procedentes del arrendamiento del bien siniestrado no puedan resultar negativos y con la condición de que tales gastos no se encuentren compensados por una cobertura aseguradora o por una indemnización en relación al siniestro que los ocasiona.

como gastos deducibles a los efectos de la fijación de los rendimientos netos, pues de lo contrario, se haría gravitar exclusivamente sobre las sociedades afectadas por siniestros o catástrofes, los efectos dañinos de los mismos, sin posibilidad de resarcirse de los gastos ocasionados por su reparación, todo lo cual debe conducir, por consiguiente, a la supresión del ahora estudiado precepto, con estimación de los gastos de conservación y reparación, con los mismos efectos que los señalados en el número 1 del precitado artículo 114 del reglamento impugnado, siempre, claro está, que los referidos gastos de reparación, no tengan una cobertura aseguradora de los mismos» (Fundamento Jurídico Sexto de la STS de 24-10-1985, en Aranzadi de Jurisprudencia, 5015).

Bien es cierto que con ocasión del siniestro podría ponerse de manifiesto una disminución de patrimonio, y que, como hemos visto, se reconduciría a la situación que se contempla expresamente en la LIRPF a través de lo dispuesto en su artículo 48 f), para el caso en que medie una cobertura aseguradora o una indemnización del siniestro. En aquellos casos en que no medie compensación económica del siniestro, también éste podría dar lugar a una disminución patrimonial, pero si ésta no encuentra un incremento de patrimonio con el que compensarse, nos encontraríamos con una situación en la que para la obtención de los rendimientos procedentes del arrendamiento del inmueble se hayan tenido que realizar importantes desembolsos económicos, sin que el sujeto pasivo encuentre la manera de reflejar a efectos del IRPF el menoscabo patrimonial sufrido y que incide sobre sus rentas.

Por todo ello, parece lógico entender que cuando el RIRPF declara no deducibles, a la hora de calcular los rendimientos netos del capital inmobiliario, los gastos ocasionados por la reparación de daños resultantes de siniestros sufridos por los bienes arrendados, se debería entender que la voluntad normativa es la de impedir que se computen tales gastos como deducibles en los casos en los que tengan una cobertura aseguradora o indemnizatoria. Entendido el problema de esta manera, nos tendríamos además dentro de la doctrina que el Tribunal Supremo ha puesto de manifiesto, como hemos visto, en relación a un supuesto de naturaleza muy similar. De no hacerse así, nos encontraríamos ante una limitación reglamentaria carente de cobertura legal y por tanto nula. La LIRPF en su artículo 35 señala como deducibles los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos procedentes de inmuebles arrendados y los gastos de reparación de siniestros pueden resultar necesarios para la obtención de tales ingresos.

En relación con los rendimientos netos en análisis, debemos tener en cuenta la norma contenida en el artículo 36 de la LIRPF, en el cual se dispone que «en el supuesto de inmuebles arrendados o subarrendados, cuando exista parentesco, hasta el tercer grado inclusive, entre arrendador y arrendatario o entre subarrendador y subarrendatario, el rendimiento neto no podrá ser inferior al computable conforme a lo previsto en la letra b) del artículo 34» (34). En base a ello habrá que computar como rendimiento neto mínimo la cantidad resultante de aplicar las reglas de determinación de los rendimientos íntegros del capital inmobiliario correspondientes a inmuebles urbanos no arrendados (35). Se trata de una norma antielusiva que, en vez de tomar como punto de referencia el ren-

(34) En relación a la norma contenida en este artículo 36, señala de la PEÑA VELASCO, G. que «no nos encontramos en presencia de una presunción que no admita regla en contrario, sino frente a una auténtica *factio iuris*, que, al igual que la mayor parte de las ficciones legales, tiene como objetivo fundamental, prevenir y reprimir conductas fraudulentas de los contribuyentes» («La propiedad inmobiliaria en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas», en *Civitas, Revista española de Derecho Financiero*, núm. 75, 1992, pág. 447).

(35) Tras la modificación que el artículo 13 del Real Decreto-Ley 12/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera, ha introducido en el artículo 34 b) de la LIRPF, este último establece la valoración de los rendimientos íntegros procedentes de bienes urbanos no arrendados en el 2 por 100 del valor catastral del inmueble, con carácter general, y cuando se trate de inmuebles cuyos valores catastrales hayan sido revisados o modificados conforme a los procesos regulados en los artículos 70 y 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, de Haciendas Locales, y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994 en el 1'10 por 100 del valor del inmueble a efectos de ese mismo impuesto. La disposición transitoria segunda del citado Real Decreto-Ley señala que esta nor-

dimiento íntegro, parte del rendimiento neto, intentando seguramente evitar con ello que sea la imposibilidad de deducir ciertos gastos en relación a los inmuebles no arrendados lo que conduzca a su titular a simular arrendamientos a parientes (36).

No obstante, esta norma no impediría otras conductas fraudulentas, que podrán esconderse en el simple hecho de haber cumplido con lo dispuesto en el artículo 36 de la LIRPF, consistentes en la simulación de arrendamientos a familiares, cuyo nivel de rentas sea bajo -intentando así evitar la mayor progresividad del impuesto-, por un precio tal que descontados los gastos deducibles arroje el rendimiento mínimo a computar. De esta forma la propia norma permite o da cobertura a este tipo de conductas que persiguen el fraccionamiento de las bases imponibles -piénsese en posterior subarrendamiento por el familiar arrendatario, por precio bastante superior al canon arrendaticio fijado por el mismo- y que debido a la escasa renta del familiar la base imponible fraccionada puede no tributar.

De otro lado, puede amparar una posible deducción en cuota del familiar por alquiler de vivienda habitual. La comprobación e investigación por la Administración Tributaria de estos arrendamientos entre parientes no debería detenerse en la apariencia de legalidad que podría suponer el simple hecho de haber cumplido con lo dispuesto en el mencionado artículo 36, debiendo llegarse en todas estas situaciones a la comprobación de si ha existido una simulación contractual.

Este precepto presenta el problema de la delimitación de su ámbito de aplicación. Dado que el artículo 36 no realiza ninguna especificación, podría entenderse que se refiere tanto al arrendamiento de inmuebles urbanos, como al arrendamiento de bienes rústicos, aunque para la valoración de ambos se refiera a las reglas de determinación de los rendimientos íntegros generados por los primeros (37). Sin embargo, a nuestro entender, una interpretación lógica de este precepto debe llevarnos a la consideración de que su ámbito de aplicación se reduce a los inmuebles urbanos. Tengamos

mativa surtirá efectos desde el 1 de enero de 1995. Antes de la modificación operada por el Real Decreto-Ley 12/1995 se partía del valor a efectos del IP (que es el mayor de los tres siguientes: el catastral, el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición). También hay que tener presente que el artículo 60 de la Ley 41/1994, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1995 estableció que el porcentaje aplicable a los inmuebles cuyos valores catastrales habían sido revisados sería del 1'30 por 100. Este porcentaje sólo ha estado en vigor durante el ejercicio de 1994 en virtud de la disposición transitoria séptima de la Ley 41/1994.

Por otra parte la referencia que ahora se hace exclusivamente al valor catastral presenta, frente a la regulación anterior, el problema de aquellos inmuebles de reciente construcción, o que por cualquier otro motivo, no tengan aún fijado valor catastral.

- (36) En relación al parentesco previsto en el citado artículo 36 de la LIRPF, señala acertadamente DE LA PEÑA VELASCO, G. que «hay que considerar, aun cuando el precepto no lo señala expresamente, que el parentesco hasta tercer grado, a que se alude incluye tanto el parentesco por consanguinidad como por afinidad, y ello no sólo porque resulta la interpretación más coherente con el espíritu de la norma, sino también porque las posibles actuaciones defraudatorias para evitar su aplicación, de reducirse el parentesco exclusivamente a la consanguinidad, hubieran sido más que evidentes y fáciles de articular. En todo caso, no hubiera estado de más que el Reglamento del Impuesto se hubiera ocupado de contemplar expresamente esta cuestión» (*op. cit.*, pág. 448).
- (37) Aun criticando el ámbito de aplicación que, a su entender, tendría el artículo 36, DE LA PEÑA VELASCO, G. entiende que el mismo no se limita a los bienes inmuebles urbanos, sino que alcanzaría a todo tipo de inmuebles, incluidos los que no tengan aquella consideración (*op. cit.*, pág. 446).

en cuenta que por los inmuebles rústicos no arrendados no se computa ningún rendimiento en el IRPF, que cuando se puede demostrar su cesión gratuita tal cesión no generaría ningún rendimiento, que cuando se cedan por precio inferior al de mercado y se pruebe que ése es el precio de la cesión se computará como rendimiento la cantidad efectivamente satisfecha (38), y que se produce una remisión a la regla de valoración contenida en el artículo 34 b), prevista en este último sólo para los inmuebles urbanos. Por ello, a nuestro entender, la voluntad legislativa en este caso es la de reducir el ámbito de aplicación del artículo 36 solamente a los inmuebles urbanos.

IV. LOS ARRENDAMIENTOS COMO GENERADORES DE RENDIMIENTOS DEL CAPITAL MOBILIARIO

El artículo 37 de la LIRPF, regulador de los rendimientos íntegros del capital mobiliario, se ocupa en su apartado 3 de un grupo heterogéneo de rendimientos de esta naturaleza, entre los que incluye, en la letra d) de ese apartado, «los procedentes del arrendamiento de bienes muebles, negocios o minas que no constituyan actividades empresariales». De este precepto, la primera consideración que hay que realizar, es que cuando se trate de sujetos que tengan como objeto de la actividad empresarial que realizan el mencionado tipo de bienes, los rendimientos que obtengan en el desarrollo de la misma con su arrendamiento tendrán la consideración de rendimientos de actividades empresariales. Pero si se trata de operaciones ocasionales de arrendamiento de los mencionados bienes, los rendimientos generados por las mismas tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario. De otro lado, hay que tener en cuenta que en el mencionado precepto se habla de rendimientos procedentes del arrendamiento de negocios, en cuanto explotaciones económicas en marcha, y no del simple arrendamiento de un local de negocio. Este último, como ya hemos tenido ocasión de analizar, generaría un rendimiento del capital inmobiliario.

En cuanto a los gastos deducibles de este tipo de rendimientos íntegros para el cálculo de los rendimientos netos, en el apartado Dos del artículo 39 de la LIRPF se señalan los gastos necesarios para la obtención de tales ingresos y el importe del deterioro sufrido por los bienes de que los mismos procedan. Bastaría, pues, la determinación de un gasto como necesario, y no simplemente como conveniente, para la obtención del ingreso, para considerarlo como deducible. Y en cuanto a la cantidad deducible de los rendimientos íntegros por el deterioro sufrido por los bienes de que los ingresos procedan, se plantearía el problema de la demostración del mencionado deterioro. La ley no establece ninguna limitación al respecto y tampoco se ha producido ningún desarrollo reglamentario de este punto en relación a este tipo de rendimientos. Por ello bastaría que por cualquier medio el sujeto pasivo lograra demostrar tal deterioro. Pero dada la dificultad práctica que entraña tal prueba, quizás lo más sensato sería guiarse por los coeficientes y períodos de amortización recogidos en la Orden de 12 de mayo de 1993, del Ministerio de Economía y Hacienda, dictada en desarrollo del artículo 13 f) de la anterior Ley del Impuesto sobre Sociedades y en uso de la autorización conferida al mismo por la disposición adicional primera de esta misma ley, Orden declarada expresamente en

(38) Cfr. el artículo 7.º Uno de la LIRPF.

vigor por la disposición derogatoria de la actual Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades. Se trataría de coeficientes de amortización aplicables a efectos del Impuesto sobre Sociedades y que encuentran aplicación también en relación a los rendimientos de las actividades empresariales y profesionales en el IRPF, dada la remisión del artículo 42 de la Ley reguladora de este último a la disciplina del Impuesto sobre Sociedades para la determinación del rendimiento neto de tal tipo de actividades. Pero a pesar de tal ámbito de aplicación de la citada Orden Ministerial, nos encontramos sin duda ante unos coeficientes de amortización en relación a los cuales la Administración Tributaria no debería presentar mayores objeciones para aceptarlos, dado que se trata de los que se aplican con carácter general en relación a otros tipos de rendimientos pero con respecto a bienes que pueden ser similares a los integrantes de un negocio cuyo arrendamiento genere rendimientos del capital mobiliario.

Según dispone el apartado Tres del artículo 39 de la LIRPF, a estos gastos deducibles, una vez practicados, hay que añadir la reducción de los rendimientos del capital mobiliario en 28.000 pesetas anuales (39), sin que como consecuencia de esta reducción tales rendimientos puedan resultar negativos.

Por otra parte, habría que plantearse en relación al subarrendamiento de inmuebles si las ganancias que obtenga el subarrendador como consecuencia del mismo tienen la consideración de rendimientos del capital inmobiliario o de rendimientos del capital mobiliario. En la LIRPF del 1978, al hacer referencia a los rendimientos del capital inmobiliario se hablaba, en su artículo 16, de «rendimientos procedentes de la propiedad o posesión de inmuebles rústicos y urbanos». Dado que el arrendamiento de un bien concede al arrendatario la posesión del mismo, podría haberse intentado amparar en la literalidad de tal precepto la afirmación de que los rendimientos que el arrendatario-subarrendador obtuviese con el subarrendamiento del inmueble pudiesen considerarse como rendimientos del capital inmobiliario. Ese artículo 16 señalaba a continuación en su apartado a) que se comprendía dentro de los rendimientos del capital inmobiliario «el importe que por todos los conceptos se reciba del arrendatario o subarrendatario». El rendimiento que pudiese obtener el arrendatario-subarrendador lo obtendría del subarrendatario, alimentándose así la duda que podía ofrecer la literalidad de ese artículo 16. Los rendimientos que recibiese el arrendatario-subarrendador eran rendimientos que procedían del subarrendatario y que se originaban por un título -contrato de arrendamiento- que otorgaba la posesión del inmueble objeto del contrato a aquel sujeto.

En el artículo 34 de la vigente LIRPF también se habla, «en el supuesto de inmuebles arrendados o subarrendados», del cómputo como rendimientos íntegros del capital inmobiliario del «importe que por todos los conceptos se reciba del arrendatario o subarrendatario». Pero tal afirmación va precedida de la referencia a los rendimientos del capital inmobiliario como rendimientos «procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre los mismos». Así pues, para que estemos ante rendimientos del capital inmobiliario la actual LIRPF hace necesario que los rendimientos sean obtenidos por el propietario del inmueble o por un

(39) Con la modificación de que fue objeto este precepto por el artículo 61 de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 1995, esa cantidad pasó de las originarias 25.000 a 27.000 pesetas anuales. Sin embargo, el artículo 14 del Real Decreto-Ley 12/1995 ha vuelto a actualizar esa cifra para el ejercicio de 1996 a 28.000 pesetas.

sujeto titular de un derecho real sobre el mismo. El derecho que corresponde al arrendatario-subarrendador es un derecho que recae sobre un inmueble, pero no es un derecho real, sino un derecho personal. Por ello los rendimientos que pueda obtener este sujeto con ocasión del subarrendamiento del inmueble tendrán la naturaleza de rendimientos del capital mobiliario.

Por ello habría que preguntarse qué sentido tiene la referencia que el artículo 36 de la LIRPF -incluido dentro de la regulación de los rendimientos del capital inmobiliario (40)- realiza, en relación a la consideración de un rendimiento neto mínimo en caso de parentesco, al parentesco que une a subarrendador y subarrendatario. Podría pensarse que esta referencia del artículo 36 supondría un reflejo de la voluntad legislativa de que los rendimientos obtenidos por el arrendatario-subarrendador sean rendimientos del capital inmobiliario. Si aceptásemos esta consideración se produciría un contrasentido con la definición que de los rendimientos del capital inmobiliario se da en el artículo 34 de la ley, y que debería servir para interpretar el resto de la regulación de tal tipo de rendimientos. Por ello consideramos que, al margen de su mayor o menor desvinculación de la realidad práctica, cuando el artículo 36 hace referencia al parentesco entre subarrendador y subarrendatario intenta impedir que tal parentesco pueda servir de vía para que el vínculo arrendaticio entre el propietario o usufructuario del bien y el subarrendatario se vea afectado por la determinación de una contraprestación arrendaticia inferior a la que resultaría sin la intervención del subarrendador, dado su vínculo de parentesco con el subarrendatario y apoyado en la protección o situación que le otorgase el contrato de arrendamiento.

Así pues, se trataría de una norma que en lo que se refiere a la relación entre subarrendador y subarrendatario no encuentra un fácil acomodo práctico y que no impediría la consideración de los rendimientos obtenidos por el arrendatario-subarrendador del inmueble, con ocasión del subarrendamiento de éste, como rendimientos del capital mobiliario.

V. LOS ARRENDAMIENTOS COMO GENERADORES DE RENDIMIENTOS DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES O PROFESIONALES

Como hemos visto *supra* el arrendador de bienes inmuebles puede ser considerado empresario a efectos del IRPF (41), para ello el sujeto pasivo deberá contar los siguientes requisitos:

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

(40) Subsección 2.ª de la Sección 2.ª del Capítulo Primero del Título V de la LIRPF.

(41) Sobre el carácter empresarial de estos rendimientos y su consideración en el IVA nos remitimos a lo indicado *supra*.

No será suficiente que la gestión de dicha actividad sea encomendada a un profesional del sector. En este caso, creemos que acertadamente, el arrendamiento de los inmuebles sería un rendimiento del capital ya que la verdadera actividad empresarial o profesional es llevada a cabo por esa tercera persona.

La LIRPF intenta resolver el problemático encuadre de estos rendimientos prescindiendo de la verdadera naturaleza de la actividad y acudiendo a datos pretendidamente objetivos. La exigencia de los dos requisitos concurrentes para la consideración empresarial de estos rendimientos no parece que deba merecer una crítica desfavorable. El tratarse de rendimientos del capital libera al contribuyente de los deberes formales en orden a la contabilidad y registro de sus operaciones que deben cumplir los empresarios (42), con independencia del genérico deber de conservar los justificantes de los ingresos y gastos deducibles que señala el artículo 101. Uno de la LIRPF. También queda exonerado del deber de retener e ingresar por los pagos que efectúe y de la obligación de efectuar pagos fraccionados.

En cambio, la posibilidad de deducir gastos es más amplia cuando se trate de una actividad empresarial, debido a la inexistencia de limitación a la hora de computar los intereses de capitales ajenos invertidos y a lo dispuesto en el artículo 7.º 2 del RIRPF. No obstante, esta ventaja debe ser matizada (43) ya que si no se renuncia a la estimación objetiva, la modalidad de coeficientes también limita los gastos deducibles.

Con respecto a la determinación de los ingresos íntegros van a existir diferencias debidas al concepto de afectación. Cuando se trate de una actividad empresarial sólo se computarán los rendimientos realmente obtenidos, mientras que si nos encontramos ante rendimientos del capital habrá que computar el rendimiento ficticio del 2 por 100 o del 1'1 por 100 para los inmuebles que se encuentren a la expectativa de ser arrendados. Desde nuestro punto de vista es ésta la diferencia de trato fiscal más desfavorable hacia la consideración de estos rendimientos como procedentes del capital inmobiliario. Esta nota de disfavor se agrava si tenemos presente la limitación de la deducibilidad de los intereses de capitales ajenos invertidos, ya que además durante los períodos en los que no se encuentren efectivamente arrendados los inmuebles los intereses no se podrán deducir al no tratarse de la vivienda habitual del sujeto pasivo.

Aunque el artículo 35 A) de la LIRPF sólo establece un límite cuantitativo si el inmueble sólo ha estado arrendado durante parte del año los intereses anuales podrán ser deducidos de los ingresos obtenidos durante ese período, lo que endurece la limitación del citado precepto. Por supuesto, si en el ejercicio no se consiguió arrendar el inmueble los intereses no serán deducibles.

Estas consideraciones se trasladan hacia el campo de las alteraciones patrimoniales. El tratamiento fiscal en uno y otro caso es diferente de la normativa aplicable a la hora de la determinación de los incrementos o disminuciones de patrimonio, lo que *a priori* no puede considerarse ni como

(42) Cuando se trate de una actividad empresarial podrá acogerse a la estimación objetiva, aunque al no preverse su inclusión en la modalidad de signos, índices o módulos la simplificación de los deberes formales no es muy acusada.

(43) Con independencia de la constitucionalidad del artículo 35, letra A) de la LIRPF tratada *supra*.

una ventaja ni como lo contrario. En este sentido, la consideración de la amortización como un elemento a tener en cuenta a la hora de la determinación de la alteración patrimonial merece un mayor detenimiento.

Si se tratase de inmuebles afectos a la actividad empresarial la amortización habrá que computarla en todo caso. Pero si no existe tal afectación esa amortización sólo se tendrá en cuenta para determinar el rendimiento neto y la alteración patrimonial durante el tiempo en que efectivamente se encuentre arrendado el inmueble (44).

VI. OTRAS REPERCUSIONES DE LOS ARRENDAMIENTOS EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

Junto a la consideración de los arrendamientos como generadores de rendimientos a efectos del IRPF, debemos tener en cuenta otras consecuencias jurídicas que los mismos tienen en la disciplina de este impuesto. Así, en primer lugar, debemos hacer referencia a los casos de «utilización de vivienda por razón de cargo o por la condición de empleado público o privado» (45). Se trata de un supuesto de retribución en especie del trabajo personal, en relación al cual el artículo 27.Uno.a) de la LIRPF señala que la retribución en especie deberá valorarse «si se trata de vivienda arrendada, puesta a disposición del sujeto pasivo, por la cuantía del alquiler satisfecho», retribución sobre la que habrá que practicar el correspondiente ingreso a cuenta. Se trataría de casos en los que el empleador alquila la vivienda y la pone a disposición del trabajador. Pero si se tratase de casos en los que el empleador entrega al trabajador una cantidad destinada a que este último alquile directamente la vivienda, nos encontraríamos ya, no ante supuestos de retribución en especie, sino ante una simple retribución dineraria del trabajo personal.

De otro lado, debemos referirnos a la consideración del canon arrendaticio como gasto deducible para la determinación del rendimiento neto de las actividades empresariales o profesionales. En el artículo 41 de la LIRPF se dispone que, para la determinación de este último, de los rendimientos íntegros se restarán los gastos necesarios para su obtención, y, así pues, cuando el arrendamiento de algún tipo de bien, haya sido necesario para el desarrollo de la actividad, el canon que se pague por el mismo tendrá la consideración de gasto deducible (46).

(44) Sobre la problemática existente al respecto nos remitimos a RANCAÑO MARTÍN y MOCHÓN LÓPEZ: «Incrementos y disminuciones de patrimonio. Problemas de valoración», *op. cit.*

(45) Artículo 26 letra a) de la LIRPF.

(46) Por otra parte, sabemos que el artículo 42 de la LIRPF se remite a las normas del Impuesto sobre Sociedades, para la determinación del rendimiento neto de las actividades empresariales y profesionales. En el apartado e) del artículo 13 de la Ley reguladora del Impuesto sobre Sociedades se contemplan expresamente los alquileres como gasto deducible. Y en el artículo 111 del Reglamento de este mismo Impuesto, bajo la rúbrica genérica de «trabajos, suministros, servicios exteriores y gastos diversos», también se contemplan como gasto deducible los alquileres. Y en lo que se refiere a la determinación del rendimiento neto de las actividades empresariales o profesionales a través del régimen de estimación objetiva por coeficientes, en el artículo 30.Uno.d) se presentan como gasto deducible de los ingresos los «alquileres correspondientes a los locales en los que se ejerza la actividad, así como el canon arrendaticio en las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o mineras».

Por otra parte, el alquiler de un inmueble como vivienda habitual da derecho al sujeto pasivo a practicar una deducción en la cuota del 15 por 100, con un máximo de 100.000 pesetas anuales, de las cantidades satisfechas en el período impositivo por tal concepto, siempre que concurren dos requisitos: de un lado, que «la base imponible del sujeto pasivo no sea superior a 3.500.000 pesetas anuales»; y de otro, que «las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por 100 de los rendimientos netos del sujeto pasivo» [art. 78.Tres.a) de la LIRPF] (47). El mencionado límite de la base imponible para la práctica de esta deducción será de 5.000.000 de pesetas en caso de tributación conjunta (art. 92.Dos de la LIRPF) (48). Junto a esta deducción prevista en favor del arrendatario, en la disposición final cuarta de la LAU se prevé la elaboración por parte del Gobierno de un proyecto de ley mediante el que se arbitre un sistema de beneficios fiscales para compensar a los arrendadores en contratos de renta antigua (49), cuando tales arrendadores no disfruten del derecho a la revisión de la renta del contrato.

De otro lado, no debemos olvidar que, además de los rendimientos analizados *supra*, en relación a las figuras arrendaticias también se pueden originar incrementos de patrimonio. Piénsese en el incremento de patrimonio que puede obtener un arrendatario como consecuencia del traspaso de su derecho (50) o en el representado por la indemnización por resolución del contrato de arrendamiento (51) que pueda recibir el arrendatario.

(47) Los límites mencionados de 100.000 y 3.500.000 son el resultado de la elevación de los mismos por el artículo 62.Uno de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 1995, límites que antes de esta modificación eran de 75.000 y 3.000.000 de pesetas, respectivamente.

(48) Asimismo, este límite de 5.000.000 es también el resultado de la elevación introducida por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 1995, en su artículo 62.Dos, límite que antes de la modificación era de 4.500.000 pesetas anuales.

(49) En relación a los contratos de arrendamiento de vivienda de renta antigua, o sea, contratos de arrendamiento celebrados antes del 9 de mayo de 1985, la disposición transitoria segunda de la LAU dispone en su apartado 10.1 que en el IP del arrendador «el valor del inmueble arrendado se determinará por capitalización al 4 por 100 de la renta devengada, siempre que el resultado sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas de valoración de bienes inmuebles previstas en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio». Y en el apartado 10.2 de esa misma disposición transitoria se dispone que, en relación a esos mismos contratos de arrendamiento, el arrendador «podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado».

(50) De la valoración de este supuesto de incremento de patrimonio se ocupa el artículo 48.Uno.g) de la LIRPF.

(51) Sobre la tributación en el IRPF de tal indemnización, considerándola como incremento de patrimonio, *vid.* POZUELO ANTONI, F., «La tributación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de la indemnización por resolución del contrato de arrendamiento», en *Estudios Financieros. Revista de Contabilidad y Tributación*, núm. 140, 1994, pág. 67 y ss.