

I. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con las noticias que salen en prensa, el número de personas que viven de alquiler se ha incrementado significativamente en todo el Estado. Dado además que la demanda de arrendamiento es más alta que la oferta del mismo, los precios medios de los alquileres se han incrementado también notablemente.

La actual regulación fiscal ¿qué papel juega en este incremento? ¿beneficia al arrendador o al arrendatario? ¿hay diferencias en este aspecto entre el Estado y Euskadi?

Por otra parte, el fraude en la declaración de los rendimientos procedentes del capital inmobiliario es alto. Existen discrepancias entre la Administración tributaria tanto estatal, como foral y los diversos informes que otras entidades realizan al respecto sobre el volumen concreto del mismo, pero es imposible negar que existe y es importante.

En este sentido, he querido analizar la actual regulación de los rendimientos del capital inmobiliario en el Estado y en los Territorios Históricos para ver en qué medida las mismas contribuyen a evitar este fraude.

Estos son, como digo, los principales aspectos sobre los que voy reflexionar en este artículo, con las limitaciones de la extensión propia de un artículo de opinión y ciñéndome solo al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

II. IMPUTACIÓN DE RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO

Existe una diferencia muy importante entre los Territorios Históricos y el Estado respecto al coste tributario de la mera o simple tenencia de bienes inmuebles.

En los Territorios Históricos este coste, fiscalmente, de cara al Impuesto sobre la Renta es cero e incluso negativo, quiero decir, que la mera tenencia de un inmueble no implica tributación por el Impuesto sobre la Renta en los Territorios Históricos y además incluso se pueden aplicar determinadas deducciones por la adquisición de vivienda habitual si se cumplen los requisitos necesarios, deducción por adquisición de vivienda habitual que ha sido, sin embargo en el Estado, suprimida desde el 1 de enero de 2014, salvo para determinados supuestos con origen en fechas anteriores.

En Territorio Común, a diferencia de los Territorios Históricos, se imputan al titular rendimientos de capital inmobiliario por la mera tenencia de inmuebles siempre que se trate de bienes inmuebles urbanos que no estén afectos a actividades económicas o de bienes inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas siempre que:

- No generen rendimientos de capital como consecuencia del arrendamiento de bienes inmuebles, negocios o minas o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles.
- No constituyan la vivienda habitual del contribuyente.
- No se trate de suelo no edificado, inmuebles en construcción ni de inmuebles que, por razones urbanísticas, no sean susceptibles de uso.

La cantidad que se imputa es la que resulte de aplicar el 2 por ciento al valor catastral, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada período impositivo, bajando al 1,1 por ciento para inmuebles localizados en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados, modificados o

(*) Técnica de la Diputación Foral de Álava.

determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral, y hayan entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los diez períodos impositivos anteriores.

Si a la fecha de devengo del impuesto el inmueble carece de valor catastral o éste no se ha notificado al titular, se aplica sobre el 50 por ciento del mayor de los siguientes valores: el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición.

No se estima renta alguna cuando se trate de inmuebles en construcción y en los supuestos en que, por razones urbanísticas, el inmueble no sea susceptible de uso, no se estimará renta alguna.

Esta imputación de rendimientos se ha incrementado globalmente desde el 1 de enero de 2015, ya que si bien la misma se cuantifica actualmente entre el 1,1 por ciento y el 2 por ciento del valor catastral, igual que anteriormente, el 1,1 por ciento antes se aplicaba a los inmuebles cuyo valor catastral se hubiera revisado, modificado o determinado con posterioridad al 1 de enero de 1994 y ahora, sin embargo, se aplica a los valores catastrales que hayan entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los diez períodos impositivos anteriores, con lo que el ámbito de aplicación del tipo máximo del 2 por ciento se ha ampliado significativamente.

Esta imputación de rendimientos de capital inmobiliario por la mera titularidad de bienes inmuebles se recogía también en las Normas del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los tres Territorios Históricos hasta la aprobación de la Norma Foral 3/2007, de 29 de enero en Álava, Norma Foral 6/2006, de 29 de diciembre de Bizkaia y Norma Foral 10/2006, de 29 de diciembre de Gipuzkoa, excepcionándose de la obligación de esta imputación a la vivienda habitual, los garajes y el suelo no edificado.

La imputación de rentas ha sido refrendada por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional que nos explica su concepto en el fundamento sexto

de la Sentencia 295/2006, de 11 de octubre, de la siguiente forma:

“Los rendimientos de los inmuebles urbanos que contempla el precepto cuestionado integran la manifestación de una capacidad económica que si bien no deriva de una renta real –no hay un ingreso efectivamente producido– sí conecta con una renta potencial: cabe razonablemente entender que, en la medida en que tales inmuebles son susceptibles de generar un rendimiento al que «renuncia» su titular –el que podría obtenerse mediante su arrendamiento– estamos ante una «renta potencial» susceptible de ser sometida a imposición por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, de la misma manera que –en relación con el impuesto andaluz de tierras infrutilizadas– hemos afirmado que la renuncia a obtener el rendimiento óptimo legalmente señalado para las fincas rústicas «es por sí mismo revelador de la titularidad de una riqueza real o potencial» (STC 37/1987, de 26 de marzo [RTC 1987, 37] , F. 13).”

En mi opinión la imputación de estos rendimientos al propietario puede fomentar la cesión o el arrendamiento ya que estando la mera tenencia de un bien inmueble gravada sin producir rendimiento real, será más fácil decidir ceder o alquilar el mismo ya que dado que ya se está tributando por ese bien por lo menos se obtendrá rendimiento por él.

No me parece que la imputación de rendimientos inmobiliarios combata el fraude fiscal. Creo que en este sentido es una medida neutra ya que si bien desde el punto de vista recaudatorio supone unos ingresos para la Hacienda no facilita a la misma ninguna información adicional. Aunque también es cierto que tampoco la no imputación existente en los Territorios Históricos aporta, ni quita nada, a la lucha contra el fraude.

III. ESTIMACIÓN DE RENTAS

La estimación de rentas es una figura que tiene sin duda más importancia que la anterior de cara a la lucha contra el fraude fiscal.

La estimación de rentas consiste en una presunción de que toda cesión o arrendamiento de bienes o derechos es retribuida.

Esta presunción de onerosidad es una presunción iuris tantum por lo que admite prueba en contrario y es recogida en los mismos términos, en cuanto al concepto general, tanto en los Territorios Históricos, como en Territorio Común.

La aplicación de esta presunción de onerosidad requiere un paso previo, no se puede aplicar sin más, si no que es necesario que previamente la Administración tributaria pruebe la cesión en sí, es decir, que demuestre que ha habido un arrendamiento o cesión de bienes o derechos.

Para que no se aplique esta presunción de onerosidad sería necesario, en teoría, que el contribuyente probara que la cesión o arrendamiento ha sido gratuito. Al tratarse la no retribución de un hecho negativo, no sería posible la prueba directa del mismo y sería necesario acudir a la prueba indirecta por indicios.

Carece de sentido explicar esta presunción y su ruptura de forma autónoma sin tener en cuenta la necesaria aplicación del criterio de imputación temporal de los rendimientos de capital y el propio concepto de rendimiento de capital inmobiliario, por lo que la analizaré en conjunto con estos últimos más adelante.

Pues bien esta medida antielusoria, que supone la presunción de onerosidad, se complementa con unas reglas de valoración de las rentas estimadas.

Estas reglas de valoración han sido introducidas por la Norma Foral 33/2013, de 27 de noviembre de Álava, la Norma Foral 3/2014, de 17 de enero, de Gipuzkoa y la Norma Foral 13/2013, de 5 de diciembre, de Bizkaia ya que anteriormente en estos supuestos se atendía al valor de mercado.

Estas reglas de valoración suponen que a la hora de valorar las rentas estimadas por la cesión o arrendamiento de un bien o derecho se debe estimar un rendimiento neto de capital inmo-

liario del 5 por ciento del valor de dicho inmueble conforme a lo previsto en la Norma Foral del Impuesto sobre el Patrimonio, (5 por ciento del valor de dicho inmueble conforme a lo previsto en la Norma Foral del Impuesto sobre la Riqueza y las Grandes Fortunas en Gipuzkoa) salvo que el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo sea el cónyuge, la pareja de hecho (la establecida en la Ley 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de las parejas de hecho del País Vasco) o un pariente, incluidos los afines hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente.

El Estado por su parte a la hora de valorar las rentas estimadas se remite al valor de mercado.

Para la aplicación de la estimación de rentas, como he dicho anteriormente, hay que tener en cuenta, además, el criterio de imputación temporal de los rendimientos de capital que es que los mismos se imputan al período impositivo en que sean exigibles por su perceptor.

Igualmente, hay que tener en cuenta que a partir de la aprobación de la Norma Foral 3/2007, de 29 de enero, en Álava, Norma Foral 10/2006, de 29 de diciembre, en Gipuzkoa y Norma Foral 6/2006, en Bizkaia, todas ellas del Impuesto sobre la Renta, se ha modificado el concepto de rendimientos íntegros de capital mobiliario de forma que actualmente los apartados 1 y 2 de la actual Norma Foral del Impuesto sobre la Renta de Álava (en el mismo sentido Gipuzkoa y Bizkaia) establecen lo siguiente:

“Artículo 30 Concepto de rendimientos íntegros del capital inmobiliario

1. Tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital inmobiliario los procedentes de la cesión de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre los mismos, y comprenderán todos los que se deriven del arrendamiento, subarrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

2. *Se computará como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos se reciba del arrendatario, subarrendatario, cesionario o beneficiario de la constitución del derecho o facultad de uso o disfrute, incluido en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.*"

Anteriormente, hasta el 31 de diciembre de 2008, la norma del Impuesto sobre la Renta, en lugar de decir que se computa el importe que por todos los conceptos "se reciban", decía el importe que por todos los conceptos "deban satisfacerse".

Por lo tanto, actualmente, poniendo en relación, por una parte, el concepto de rendimientos de capital inmobiliario establecido en la Norma del Impuesto sobre la Renta que dice que dichos rendimientos son el importe que se reciba por todos los conceptos, y por otra, el criterio de imputación temporal que establece que para su imputación los rendimientos de capital inmobiliario deben ser exigibles, resulta que si los rendimientos de capital inmobiliario no se llegan a recibir, no son exigibles y por tanto no se pueden imputar temporalmente.

La Resolución de 29 de enero de 2016 (r140125) del Organismo Jurídico Administrativo de Álava, afirma, al respecto, que a partir de la modificación del precepto relativo al concepto de rendimientos íntegros de capital inmobiliario se ha instaurado el criterio de cobro y que la imputación de las rentas derivadas del arrendamiento exige, por tanto, que quede acreditado el recibo de las cantidades.

Por lo tanto, a la Administración tributaria se le complica la labor porque en primer lugar deberá probar que se ha producido una cesión o arrendamiento y una vez probada la cesión o arrendamiento, entrará en juego la presunción de onerosidad de la misma.

Si el propietario del inmueble no quiere tener que tributar por rendimientos de capital inmobiliario deberá romper la presunción de retribución de

la cesión o del arrendamiento de la misma, pero si no consigue romperla, no se producirá la imputación automática de los rendimientos sino que a la Administración todavía le quedará un trabajo añadido para la imputación de los mismos y es acreditar el recibo de las cantidades por parte del titular del inmueble, acreditación que será mucho más complicada para la Administración que probar solo la cesión.

La valoración de la prueba corresponderá en su momento a los órganos de gestión e inspección, en su caso, pero a mi modo de ver, las herramientas con las que se cuenta actualmente no son suficientes, ya que a través de consumos, padrón, cruce de datos con otras Administraciones y demás, se obtendrá, sin duda, amplia información pero será necesario probar el recibo de las cantidades y ello salvo que se articulen nuevas fórmulas será muy complicado si no se cuenta con información suministrada por el propio arrendatario.

Entiendo que ni tan siquiera el registro de contratos de arrendamiento, ni el depósito de fianzas a que obliga la nueva Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco, si bien aportan mucha información nueva sobre los arrendamientos, van a ser suficientes para acreditar el recibo en sí de las cantidades, ya que los mismos probarían la existencia del contrato y del depósito de la fianza, pero no el recibo de las rentas.

Al hilo de lo anterior es además incongruente mantener la valoración establecida en el artículo 58 de la Norma Foral del Impuesto sobre la Renta (en el caso de Álava, en el mismo sentido Gipuzkoa y Bizkaia) que dice que:

"4. Cuando de los datos obrantes en la Administración tributaria se desprenda que los bienes inmuebles cuya titularidad corresponda al contribuyente se encuentran arrendados, subarrendados o se hayan cedido derechos o facultades de uso y disfrute sobre los mismos y no se computen rendimientos en su autoliquidación, se estimará un rendimiento neto de capital inmobiliario del 5 por ciento del valor de dicho inmueble conforme a lo previsto en la Norma Foral del Im-

puesto sobre el Patrimonio, salvo que el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo sea el cónyuge, la pareja de hecho o un pariente, incluidos los afines hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente."

Porque si para la imputación de los rendimientos de capital inmobiliario es necesario que se pruebe el recibo de las cantidades percibidas por la cesión o arrendamiento carece de sentido estimar un rendimiento de capital inmobiliario del 5 por ciento del valor del inmueble conforme al Impuesto sobre el Patrimonio porque la aplicación de esta valoración, supone como paso previo la prueba del recibo de las cantidades con lo que acreditadas éstas, sobra la valoración.

En resumen, en mi opinión, la regulación actual en su conjunto entorpece muchísimo la aplicación de la estimación de rentas y por tanto la lucha contra el fraude.

A quien sí favorece esta regulación es sin lugar a dudas al propietario que no tendrá que tributar por los rendimientos de capital inmobiliario que no ha cobrado.

En el Estado se establece el mismo criterio de imputación temporal para los rendimientos de capital inmobiliario pero a la hora de definir los rendimientos de capital inmobiliario se mantiene la misma redacción que tenían los Territorios Históricos hasta del 31 de diciembre de 2008, con lo que rige el criterio de devengo.

Por otra parte, hablando del tema de la estimación de rentas y de las valoraciones de las rentas estimadas entiendo necesario realizar un pequeño apunte sobre el dispar tratamiento que dispensan al cónyuge, la pareja de hecho o pariente, incluidos los afines hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente, el legislador estatal y el legislador foral.

Además de la imputación de rendimientos por la tenencia de bienes inmuebles de la hemos hablado al principio, existe según la interpretación jurisprudencial, otra imputación de rendimientos

fijada por la normativa estatal respecto a la cesión, arrendamiento o subarrendamiento de un bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo sea el cónyuge o un pariente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente.

Concretamente la normativa estatal establece que cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo sea uno de estos familiares que acabo de citar, el rendimiento neto total no podrá ser inferior al que se establece para la imputación de rentas inmobiliarias (las que se imputan por la mera tenencia) y que he explicado anteriormente.

Si bien esta imputación no se recoge en el artículo correspondiente a la imputación de rentas inmobiliarias sino en la subsección correspondiente a rendimientos de capital inmobiliario, esta disposición respecto a estos familiares es, según la Sentencia del TSJ de Cataluña de 19 de noviembre de 2015, una imputación de renta establecida por ley, al igual que la que se establece en el artículo 85 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de la que he hablado anteriormente.

Así dice la Sentencia del TSJ de Cataluña en su Fundamento de derecho segundo:

"En segundo lugar el art. 24 ha de relacionarse con el art. 85 al que se remite, no solo para el cálculo del rendimiento sino para calificar el componente de renta de "Imputación de renta inmobiliaria", como aparece enunciado en el art. 85, lo que se corrobora en el hecho de que el art. 24 establece que el cálculo obtenido del art. 85 -tanto por ciento del valor catastral- será el "rendimiento neto", mínimo, es decir se trata de una imputación establecida por la Ley, y no sólo una norma antielusión porque de ser así el rendimiento según este cálculo sería el rendimiento íntegro del cual habría de detrarse los gastos deducibles para determinar el rendimiento neto.

Por tanto no nos encontramos ante un supuesto de prueba sobre si se ha concertado o mantenido una renta inferior a la real, sino una imputación directa por la Ley, derivada de la propiedad del inmueble, igual que ocurre en el caso de que éste no fuera generador de rendimientos que es el supuesto específico del art. 85 como régimen especial sin que ello signifique que la Ley no prevea este otro régimen de imputación de renta.”

Traduciendo al Tribunal, es tanto imputación de rendimientos de capital inmobiliario por Ley, la establecida en el artículo 85 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por la mera tenencia de bienes, como la establecida en el artículo 24 de la misma Ley para las cesiones, arrendamientos o subarrendamientos de bienes inmuebles o derechos reales que recaigan sobre el cónyuge o un pariente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente. Es imputación de renta y no sólo una norma antielusión y no admite prueba en contrario. Si fuera una norma antielusión, dice el Tribunal, el rendimiento obtenido por la aplicación de la misma, sería el rendimiento íntegro y para calcular el rendimiento neto se descontarían los gastos deducibles.

En este mismo sentido, se manifiesta la Consulta Vinculante V3128-16, de 5 de julio de 2016, de la Subdirección General de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas en un supuesto en que una madre cede un local a un hijo para que lo utilice como despacho profesional debiendo éste abonar una serie de gastos del inmueble.

La consulta entiende, en este caso, que al no tratarse de una cesión gratuita, sino a cambio de que el cesionario se haga cargo del pago de determinados gastos del inmueble, la cedente obtendría por la cesión un rendimiento del capital inmobiliario, que es el correspondiente al importe de los gastos que se ha comprometido a pagar el cesionario, que, a su vez entiende son deducibles, por lo que tendrían que computar el rendimiento mínimo en caso de parentesco a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

La normativa foral no tiene imputación de rentas por la mera tenencia de bienes, pero en mi opinión podría ser discutible si la estimación de un rendimiento neto de capital inmobiliario del 5 por ciento del valor de dicho inmueble conforme a la Norma Foral del Impuesto del Patrimonio de la que acabamos de hablar, en el caso de bienes inmuebles arrendados, subarrendados o se hayan cedido derechos o facultades de uso y disfrute sobre los mismos es una verdadera estimación de rentas o podría ser una imputación de rentas, ya que al igual que en el supuesto que acabamos de analizar determina el rendimiento neto, sin admitir por tanto gastos deducibles.

Por otra parte en la estimación de rentas, en los Territorios Históricos se ha establecido una regla general de valoración de las rentas estimadas, que es el valor de mercado y una regla de valoración específicas para las cesiones, arrendamientos y subarrendamientos de inmuebles a las que hemos hecho referencia anteriormente, pero se ha excluido de la aplicación de estas reglas específicas de valoración a los parientes que acabamos de mencionar.

¿Y a qué regla nos deberíamos ir entonces en el caso de estos familiares? En mi opinión deberíamos irnos a la regla general del valor de mercado.

Este criterio, además, sería congruente con el tratamiento que conforme al régimen de las operaciones vinculadas se dispensaría a una cesión entre partes vinculadas si fuera una entidad en lugar de una persona física la que realizara la cesión o arrendamiento de la vivienda a cónyuge, pareja de hecho o un pariente, incluidos los afines hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente, en que la misma se valoraría según el precio de mercado.

Aunque también es cierto que se podría interpretar que en estos casos no hay regla de valoración por lo que la cesión puede ser incluso gratuita y que el legislador lo ha querido así por la relación familiar que une a estas personas.

De interpretar este precepto en este sentido el tratamiento dispensado por el Estado y los Terri-

torios Históricos a estos familiares sería radicalmente diferente.

De todas formas, como he dicho anteriormente y también sería de aplicación en este caso, si se entiende que las cesiones entre estos familiares se deben valorar conforme al valor de mercado, estas valoraciones son incongruentes con el resto de la regulación porque no cabría imputación sin probar que se han recibido las cantidades y una vez probadas, ya estarían determinados los rendimientos reales.

IV. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y ARRENDAMIENTO PARA OTROS USOS

Otro aspecto que entiendo interesante analizar es el tratamiento que se da en uno y otro territorio al arrendamiento de vivienda o para otros usos.

Es necesario en este punto recordar qué se entiende a estos efectos por arrendamiento de vivienda. Tanto la normativa de los Territorios Históricos, como la normativa estatal se remiten para este concepto a la Ley de Arrendamientos Urbanos que considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Existen otros arrendamientos que, si bien son de vivienda, no tienen este destino primordial, como pueden ser los arrendamientos de temporada y que por ello tienen un tratamiento diferente en la normativa de renta.

En adelante me referiré a los arrendamientos que recaen sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario como arrendamiento de vivienda y a los demás arrendamientos como arrendamiento para otros usos.

En este mismo sentido, quiero hacer un pequeño apunte sobre lo que abarca este concepto de arrendamiento de vivienda y que entiendo lo amplía.

Y es sobre si el contrato de arrendamiento de una entidad para facilitar una vivienda a sus empleados entra dentro del concepto de arrendamiento de vivienda.

Las Haciendas forales vienen entendiendo en sus consultas tributarias que en el supuesto de que el empleador alquile una vivienda para cederla a sus empleados ya no se cumple este requisito porque el destino primordial no es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Pues bien, tanto el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia 906/2016, como el Tribunal Superior de Justicia de Galicia en la Sentencia 300/2015, entienden que si el arrendatario es una entidad y destina el inmueble para su uso como vivienda permanente de un empleado constando expresamente el destino en el contrato de arrendamiento sería aplicable la reducción fiscal ya que en otro caso se estarían exigiendo por la Administración tributaria requisitos no previstos por la norma.

Entiendo que estos pronunciamientos también serían de aplicación en los Territorios Históricos aunque las formulas empleadas para la tributación de estos rendimientos sean diferentes, por lo que los mismos introducirían un importante matiz en el concepto de arrendamiento de vivienda.

Hecho este apunte y volviendo al tema general, como decía anteriormente, la calificación de un arrendamiento de vivienda o para otros usos conlleva, tanto en la normativa de los Territorios Históricos, como en la normativa de Territorio Común, un tratamiento fiscal diferente.

De acuerdo con la normativa estatal ya se trate de un arrendamiento de vivienda o para otros usos, el rendimiento que se obtiene, quitando supuestos en los que el arrendamiento sea producto de una actividad económica, es un rendimiento de capital inmobiliario que forma parte de la renta general, si bien para el supuesto de arrendamiento de bienes inmuebles cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, el Estado

establece una reducción del 60 por ciento pero matizando que esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.

Hasta el 11 de julio de 2015 esta reducción, en el supuesto de que el arrendatario cumpliera determinados requisitos, entre ellos, que tuviera entre 18 y 35 años durante el periodo impositivo anterior o durante parte del mismo y que manifestara haber obtenido durante el período impositivo anterior unos rendimientos netos del trabajo y de actividades económicas superiores al indicador público de renta de efectos múltiples, subía al 100 por ciento.

Además de esta reducción el contribuyente puede deducir del rendimiento todos los gastos necesarios para su obtención. Estos gastos se pueden deducir tanto si se trata de arrendamientos de vivienda, como si se trata de otros usos. Además la normativa no establece una lista cerrada sino que habrá que verificar en cada caso si los gastos cumplen tal condición.

La normativa foral regula un tratamiento diferente al del Estado para estos supuestos. Si bien en ambos casos califica los rendimientos de capital inmobiliario, a la hora de integrar dichos rendimientos señala que solo forman parte de la base del ahorro los rendimientos de capital inmobiliario procedentes de viviendas cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario y que el resto de rendimientos de capital inmobiliario forman parte de la base general.

La consecuencia fundamental de dicha distinción es que mientras los rendimientos procedentes de arrendamiento de vivienda se integran en la base del ahorro, base que tributa actualmente a unos tipos entre el 20 y el 25 por ciento, los procedentes de arrendamiento para otros usos se integran en la base general y por tanto tributan a unos tipos entre el 23 y el 49 por ciento.

Como contrapartida, los arrendamientos de vivienda pueden aplicar una bonificación del 20 por ciento sobre los rendimientos íntegros obtenidos

por cada inmueble y el único gasto que pueden deducir es el importe de los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición, rehabilitación o mejora de los bienes, derechos o facultades de uso o disfrute de los que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación, mientras que el resto de arrendamientos pueden deducir todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, sin que sea una lista cerrada la establecida respecto a estos gastos, igual que en el caso del Territorio Común.

Además, la suma de la bonificación y del gasto deducible en el caso de los arrendamientos de vivienda y la suma de los gastos deducibles en el caso de los arrendamientos para otros usos, no podrá dar lugar, para cada inmueble, a rendimiento neto negativo.

Por último, en los Territorios Históricos no se limita la deducción de gastos a los rendimientos declarados por el contribuyente, tal y hace el Estado.

De la lectura de lo anterior se desprende que no se puede afirmar sin más que el tratamiento dispensado a los arrendamientos de vivienda o para otros usos, sea más o menos gravoso en un caso o en otro o en un territorio que en otro, ya que ello depende de otros factores como el resto de rentas que obtenga el contribuyente, o los gastos deducibles que pueda aplicar el mismo en el ejercicio, factores que pueden inclinar la balanza en uno u otro sentido.

El diferente tratamiento dispensado en los Territorios Históricos y en el Estado a la hora de declarar los rendimientos de capital inmobiliario supone también diferencias importantes en el tratamiento de estos rendimientos.

En el Estado, de acuerdo con la regulación actual, los rendimientos inmobiliarios procedentes de arrendamiento de vivienda habrá que declararlos en cualquier caso, mientras que en los Territorios Históricos si el contribuyente no tiene rendimientos brutos de capital y ganancias patrimoniales incluidos los exentos que superen los 1.600 euros anuales no tiene obligación de presentar autoliquidación.

Además en el Estado existe una obligación específica de tributar para las rentas imputadas de rendimientos íntegros de capital inmobiliario y teniendo en cuenta que el límite es de 1.000 euros, y que se cuentan dentro de ellos además otras rentas, será difícil no tener obligación de presentar declaración si se tiene una segunda vivienda aunque sea sin arrendar, ni ceder.

Entiendo que en este sentido la regulación estatal otorga más control sobre los rendimientos de capital inmobiliario a la Administración tributaria al ser más amplio el ámbito de aplicación de la obligación de declarar estos rendimientos.

En cuanto a los rendimientos irregulares, la legislación estatal establece que los rendimientos netos con un período de generación superior a dos años, así como los que se califiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, se reducirán en un 30 por ciento, cuando, en ambos casos, se imputen en un único período impositivo.

En este sentido el reglamento del impuesto limita los rendimientos del capital inmobiliario obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, exclusivamente, a los siguientes, cuando se imputen en un único período impositivo:

- a) Importes obtenidos por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio.
- b) Indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble.
- c) Importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio.

Hasta 31 de diciembre de 2014, la reducción en estos casos era del 40 por ciento en lugar del 30 por ciento. Además a partir de esta fecha se introduce un límite de 300.000 euros a las cantidades que pueden aplicar esta reducción.

La normativa foral establece que cuando los rendimientos de capital inmobiliario no procedan de arrendamientos cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario y tengan un período de generación superior a dos años y no se obtengan de forma periódica o recurrente, el rendimiento íntegro se obtendrá por la aplicación del porcentaje de integración del 60 por ciento y que este porcentaje será del 50 por ciento en el supuesto de que el período de generación sea superior a cinco años o se califiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo.

A estos efectos se consideran rendimientos de capital inmobiliario obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, exclusivamente, los siguientes, cuando se imputen en un único período impositivo:

- a) Importes obtenidos por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio.
- b) Indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble.

Al igual que en el Estado la cuantía de los rendimientos sobre la que se aplicarán los porcentajes de integración, no puede superar el importe de 300.000 euros anuales y el exceso sobre el citado importe se integrará al 100 por ciento.

Al ser diferente la integración de los rendimientos inmobiliarios, en el caso del arrendamiento de vivienda en ambos territorios, hay, en cuanto al tratamiento de éstos, una diferencia importante y es que en los Territorios Históricos a los rendimientos procedentes de arrendamientos cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario al integrarse en la base del ahorro no les es de aplicación el tratamiento para las rentas irregulares al que acabo de hacer referencia.

Por tanto, la reducción establecida para los rendimientos irregulares es más alta en el caso de

los Territorios Históricos pero solo se aplica a los rendimientos procedentes de arrendamientos para otros usos de vivienda, por lo que dependiendo del tipo de arrendamiento es más gravoso uno que otro.

V. CRITERIO DE IMPUTACIÓN TEMPORAL Y CONCEPTO DE RENTAS DE CAPITAL INMOBILIARIO

En cuanto al criterio de imputación temporal de las rentas de capital inmobiliario como he dicho anteriormente, el criterio de imputación temporal es el mismo, tanto en los Territorios Históricos, como en el Estado, siendo este criterio que los rendimientos se imputan al período impositivo en que sean exigibles por su perceptor. Sin embargo el concepto de rendimientos de capital inmobiliario es diferente en ambos territorios ya que mientras los Territorios Históricos hablan de los rendimientos que “se reciban”, el Estado mantiene la redacción que anteriormente tenían también los Territorios Históricos y habla del importe que por todos los conceptos “deban satisfacerse”.

Esta diferencia supone que, en caso de impago de renta, en el Estado el arrendador va a tener que computar como rendimientos íntegros de capital inmobiliario cantidades que no ha cobrado, con la única posibilidad de poder deducir saldos de dudoso cobro, pero para ello el deudor tendrá que hallarse en situación de concurso o tendrá que esperar a que hayan transcurrido más de seis meses entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del período impositivo y que no se haya producido una renovación de crédito.

Lógicamente, en este segundo supuesto, en caso de cobro posterior de las cantidades adeudadas, tendrá que computar, como rendimiento del capital inmobiliario del ejercicio en que se produzca el cobro, las cantidades deducidas como saldo de dudoso.

Sin lugar a dudas, el criterio de imputación foral de las rentas de capital inmobiliario es más beneficioso para el arrendador que el del Estado ya

que en supuesto de impago de rentas no tendrá que tributar por cantidades que no ha percibido.

VI. SUBARRENDAMIENTO

Un breve apunte sobre el subarrendamiento.

En el caso del Estado el rendimiento procedente del subarrendamiento es siempre un rendimiento de capital mobiliario que se integra en la base general y se pueden deducir del mismo los gastos necesarios para la obtención del rendimiento.

Sin embargo en el caso de los Territorios Históricos, si bien el rendimiento se integra, al igual que en el caso anterior, en la base general, en el caso de que se trate de subarrendamientos de vivienda cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario para la obtención del rendimiento neto únicamente se aplica una bonificación del 20 por ciento sobre los rendimientos íntegros obtenidos por cada inmueble subarrendado, mientras que en el resto de subarrendamientos se pueden deducir todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos.

Esto hay que matizarlo ya que si prospera la modificación de la Norma Foral del impuesto, actualmente en tramitación en las Juntas Generales de Álava, modificación que en el mismo sentido ya se ha aprobado en Bizkaia y Gipuzkoa, en el caso de subarrendamientos de vivienda cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario serán deducibles las cantidades satisfechas por el subarrendador en concepto de arrendamiento en la parte proporcional al elemento subarrendado y adicionalmente se aplicará una bonificación del 20 por ciento sobre la diferencia entre los rendimientos íntegros obtenidos por cada inmueble subarrendado y el importe computado como gasto deducible.

Aquí, a mi modo de ver, en el caso de los Territorios Históricos, incluso teniendo en cuenta esta modificación que acabo de comentar, el tratamiento es más beneficioso para el subarrendador.

miento para otros usos ya que incluyéndose los rendimientos en ambos supuestos en la base general en éste se pueden incluir todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos y sin embargo en el subarrendamiento cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario se limitan al 20 por ciento y a la parte proporcional de la renta satisfecha al arrendador.

VII.- CONCLUSIONES

De la exposición realizada a largo de este artículo entiendo que se pueden desprender una serie de conclusiones.

Por lo que se refiere al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la mera tenencia de inmuebles es menos gravosa en los Territorios Históricos que en el Estado ya que en aquellos se ha suprimido la imputación de rentas para este supuesto.

Una vez que el propietario decide arrendar o ceder el inmueble la tributación de los rendimientos de capital inmobiliario en el caso de arrendamientos cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario es en general menos gravosa que el arrendamiento para otros usos, tanto en el Estado, como en los Territorios Históricos, si bien hay otros factores además de la calificación del arrendamiento como de vivienda o no que pueden hacer que en determinados casos sea justo al revés.

La diferenciación entre los rendimientos de capital inmobiliario según provengan o no de arrendamientos cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario está buscando un fin social y no tributario como es incentivar que se alquilen más bienes inmuebles cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario en lugar de para otros usos.

Sin embargo en el caso del Estado se ha eliminado, salvo para determinados contratos de arrendamiento que se hubieran celebrado con anterioridad a 1 de enero de 2015 y en determi-

nadas condiciones, la deducción por alquiler de vivienda para el arrendatario, con lo que no se incentiva al arrendatario para lograr este fin.

Incluso la eliminación de esta deducción perjudica en mi opinión la lucha contra el fraude ya que el que el arrendatario pueda aplicarse la deducción por arrendamiento puede obligar a declarar este rendimiento al arrendador.

Sin perjuicio de lo anterior, también es cierto que aunque el Estado haya eliminado esta deducción, la mayoría de las Comunidades Autónomas la han incluido en sus normas respectivas.

Los gastos deducibles, ya se trate de arrendamiento cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de arrendamiento para otros usos, son muy superiores a los que se contemplan en otro tipo de rendimientos como pueden ser los de trabajo, hecho puesto de manifiesto en numerosas ocasiones por la doctrina.

En cuanto a la cesión a determinados familiares la normativa estatal imputa a éstos un rendimiento mínimo en el supuesto de cesión de bienes inmuebles a los mismos, cosa que, cabe interpretar, no hacen los Territorios Históricos.

Si el propietario decide no declarar los rendimientos al tener la Administración tributaria de los Territorios Históricos que probar no solo la cesión del bien inmueble sino además que se han recibido las cantidades por parte del arrendador será mucho más difícil proceder a la imputación de rentas estimadas por lo que el defraudador, en este sentido, lo tendrá más fácil a la hora de salir impune.

Si la Administración tiene que probar que se han recibido las cantidades por parte del arrendador carece de sentido la valoración que establecen las Normas Forales en estos supuestos e incluso, en mi opinión, esta figura podría tener los caracteres de imputación de renta inmobiliaria.

Por último en cuanto al recibo de las cantidades, la nueva Ley de vivienda del País Vasco que obliga a registrar los contratos de arrendamiento

y depositar las fianzas de los mismos si bien puede aportar más información a la Administración tributaria no es suficiente.