SUMARIO

0. INTRODUCCIÓN 13

1. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL IRPF . . . 17

1.1. El arrendamiento de inmuebles como rendimiento del capital inmobiliario . . . 17

1.1.1. Concepto. 18

1.1.2. Ingresos íntegros. Especial consideración al IVA y a la repercusión de gastos. 18

1.1.3. Gastos deducibles. 20

1.1.4. Determinación del rendimiento neto 28

1.1.5. Arrendamiento en caso de parentesco 34

1.2. El arrendamiento de inmuebles como rendimiento de actividad económica 38

1.2.1. Concepto y controversia. El requisito de la persona empleada y el volumen mínimo de inmuebles para considerar la existencia de actividad económica. 38

1.2.2. Formalidades para la constitución de la actividad económica de arrendamiento de inmuebles y obligaciones periódicas. 41

1.2.3. Particularidades en cuanto al cálculo del rendimiento neto: gastos deducibles 49

1.3. El arrendamiento de inmueble a través de una comunidad de bienes 58

1.3.1. El régimen de atribución de rentas. 58

1.3.2. Naturaleza del rendimiento 59

1.4. Incentivos fiscales en el arrendamiento de vivienda (Ley de Vivienda) . . . 64

2. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL IS. 71

2.1. Las sociedades patrimoniales. 72

2.1.1. Concepto y controversia. 72

2.1.2. Particularidades del arrendamiento de inmuebles en el IS. 75

2.1.3. Consecuencias fiscales de la patrimonialidad: IP e ISD 84

2.2. El arrendamiento de inmuebles como actividad económica en el IS. 97

2.2.1. Principales diferencias con la tributación a través del IRPF. 103

2.2.2. Los requisitos de la aportación de inmuebles a una sociedad y sus efectos en el IRPF y plusvalías municipales 108

2.2.3. El régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas ... 118
2.3. Singularidades a tener en cuenta en la fiscalidad del socio ... 122
2.3.1. El régimen de operaciones vinculadas ... 124
2.3.2. La utilización gratuita de inmuebles o por precio inferior al de mercado ... 130

3. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL IVA ... 137
3.1. La condición de sujeto pasivo ... 138
3.1.1. Sujeto pasivo persona física ... 146
3.1.2. Sujeto pasivo comunidad de bienes ... 146
3.1.3. Sujeto pasivo persona jurídica ... 151
3.2. Supuestos de exención ... 153
3.2.1. El concepto de vivienda ... 153
3.2.2. Segunda transmisión ... 159
3.2.3. Alquiler de vivienda por una empresa para un empleado ... 161
3.2.4. Alquiler de apartamentos turísticos con/sin servicios propios de hostelería ... 163
3.2.5. Garajes y trasteros arrendados como anejos a vivienda ... 166
3.2.6. Arrendamiento de fincas rústicas ... 169
3.3. Otros ... 172
3.3.1. Tipos impositivos ... 173
3.3.2. IVA deducible ... 178
3.3.3. Régimen de prorrata ... 179

4. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL ITPAJD ... 187
4.1. Arrendamientos sujetos a ITPAJD ... 187
4.2. Obligaciones formales y tipos impositivos ... 191

5. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL IP E ISD ... 195
5.1. El Impuesto sobre el Patrimonio ... 195
5.1.1. La vivienda habitual ... 199
5.1.2. Resto de casos ... 199
5.1.3. El régimen de empresa familiar ... 205
5.2. ISD ... 211
5.2.1. La vivienda habitual ... 213
5.2.2. Resto de casos ... 214
5.2.3. El régimen de empresa familiar ... 216
5.2.4. El requisito del mantenimiento de la actividad y las consecuencias de su incumplimiento ... 218

ANEXO.
CASOS PRÁCTICOS

Caso práctico | Tributación arrendamiento vivienda IRPF arrendador (gastos deducibles y reducción arrendamiento vivienda) 225

Caso práctico | IRPF, ¿cómo tributa el arrendador en un alquiler con opción a compra? 229

Caso práctico | IRPF. Arrendamiento de vivienda: cálculo del rendimiento neto del capital inmobiliario para el arrendador 231

Caso práctico | Exención del IP de los bienes necesarios para la actividad de arrendamiento de inmuebles 233

Caso práctico | Reducción del 95 % en ISD e integración funcional en grupos con arrendamiento 235

Caso práctico | Deducción del IVA en promoción de viviendas para alquiler social mediante derecho de superficie 239

Caso práctico | Exención en el IP de participaciones en holding con filial dedicada al arrendamiento de inmuebles 244

Caso práctico | Sociedad dedicada al alquiler de inmuebles y exención en IP de las participaciones, posibilidad de cumplir el requisito de empleado a nivel de grupo 247

Caso práctico | En un piso adquirido proindiviso por una entidad dedicada al arrendamiento de vivienda, ¿puede aplicarse la bonificación del 40 % del artículo 49 de la LIS? 251

Caso práctico | Compatibilidad del régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas con el alquiler residual de locales en el IS 252

Caso práctico | ¿Computan las viviendas vacías ofrecidas en alquiler para aplicar el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas? 254

Caso práctico | IVA en el alquiler de un apartamento por un propietario no residente a una empresa de alojamientos turísticos 256