

nota informativa

Madrid, 3 de junio de 2020

IRPF: diferencias entre arrendamientos de larga duración y temporales (Airbnb)

En los gastos fiscalmente deducibles existen importantes diferencias en función de la duración del contrato de arrendamiento.

A un mes para que termine la campaña de la renta, existe cierta controversia sobre los gastos deducibles en los rendimientos de capital inmobiliario, así como las reducciones que aplican dependiendo del tipo de alquiler.

Con carácter general, los alquileres de vivienda realizados por particulares tributan en el IRPF como **rendimientos del capital inmobiliario**. No obstante, dichos alquileres tributarán como **rendimientos de actividades económicas**, cuando se realicen a través de una mínima organización empresarial, es decir, según la normativa del IRPF, cuando se utilice una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

En el caso más habitual de un alquiler de vivienda propiedad de un particular y, partiendo de su calificación como rendimiento de capital inmobiliario, como importe de los **ingresos íntegros**, deberán declararse la totalidad de los importes recibidos del arrendatario, incluido el coste de las mejoras efectuadas en la vivienda y repercutidas al arrendatario o las fianzas retenidas por los desperfectos en la vivienda causadas por el arrendatario.

Sin embargo, en relación con los **gastos fiscalmente deducibles**, existen importantes diferencias en función de la duración del contrato de arrendamiento celebrado con el inquilino.

Así, si el **contrato es de larga duración**, serán deducibles la totalidad de los gastos necesarios para la obtención de los ingresos, tales como:

- Intereses y gastos de financiación para la adquisición o mejora de la vivienda arrendada.
- Gastos de conservación y reparación, como pintura o arreglo de instalaciones.

En relación con ambos gastos, financieros y de conservación, debe matizarse que la suma de ambos tiene como límite máximo el rendimiento íntegro procedente del arrendamiento de la vivienda. El exceso se podrá deducir en un plazo de 4 años.

- Seguros.
- Tributos: IBI o Tasa de basuras.
- Servicios y suministros: gastos de comunidad y de conserjería.
- Amortización de la vivienda: 3% del mayor valor, el de adquisición o el catastral, excluido el valor del suelo.

Debe destacarse que **no son gastos deducibles** las cantidades destinadas a la ampliación o mejora de la vivienda, ya que estas se consideran como inversión y se computan como



mayor valor de adquisición, lo que producirá sus efectos para determinar la ganancia o pérdida patrimonial en el momento de la venta de la vivienda.

Finalmente, sobre el rendimiento neto (ingresos menos gastos), se aplica una reducción del 60%.

Si el contrato es **de temporada o de carácter temporal**, como en el caso de alquiler vivienda para el verano, de vivienda temporal para estudiantes, o a través de la plataforma Airbnb, existen limitaciones en cuanto a la deducibilidad de los gastos. De este modo:

- Solo serán deducibles los gastos de la vivienda correspondientes al período de arrendamiento, tales como la comisión que cobre la plataforma o los gastos de comunidad de dicho período.
- No obstante, los gastos anuales deberán "prorratearse" en función del período de alquiler. Así, en relación con el IBI, si la vivienda se alquila por un mes, dicho impuesto será deducible en **1/12 del total** del gasto anual.
- No se aplica la reducción del **60%** sobre el rendimiento neto.

Quedamos a su disposición para cualquier duda o cuestión que pudiera surgir.

ECIJA Advisory

Asesoría Fiscal, Laboral, Mercantil y Contable

+ 34 91 781 61 60

info@ecija.com