

Alquiler de inmuebles, gastos deducibles

Soy propietario de varios inmuebles (pisos y apartamentos) en Las Palmas de Gran Canaria y en Playa del Inglés. La mayoría están alquilados durante todo el año. A los inquilinos les cobro cantidades fijas mensualmente en las que ya están incluidos los gastos que yo pago y que corresponden a esos inmuebles (impuestos, intereses de los préstamos, comunidad...) Me gustaría saber qué gastos puedo deducirme y si existe algún límite.

Los gastos que puede deducirse para determinar el rendimiento neto de capital inmobiliario son los necesarios para la obtención de los ingresos con el límite del importe de éstos con lo que en ningún caso podrá tener rendimientos netos negativos. Obviamente, estos gastos deben estar directamente relacionados con los inmuebles que originan los ingresos (no pueden deducirse los gastos de aquellos inmuebles que no se encuentren alquilados). La relación de gastos deducibles no es exhaustiva ni limitada de tal manera que cualquier gasto que resulte necesario para obtener los rendimientos será deducible

siempre que pueda justificarlo. Entre otros, resultan deducibles los intereses y demás gastos de financiación de los capitales ajenos (normalmente hipotecas) invertidos en la adquisición o mejora de los inmuebles siempre que sean a cargo del propietario (sólo los intereses, no el principal), los tributos y recargos no estatales así como las tasas y recargos estatales siempre que no tengan carácter sancionador (IBI, limpieza, basuras, alumbrado), los servicios personales de administración, guardián, portería, jardinería (gastos de comunidad), los gastos de asesoría tanto los de formalización de los contratos como los de defensa jurídica relativos a los inmuebles, las primas de seguros a cargo del propietario sobre los inmuebles objeto de alquiler (responsabilidad civil, robo, incendio...) y los servicios y suministros pagados por el arrendador (agua, luz, teléfono).

También son deducibles los saldos de dudoso cobro, entendiendo como tales las rentas que el arrendatario haya dejado de pagar y que se puedan justificar ya sea por encontrarse el inquilino

Alberto Miranda Ageitos



Alberto Miranda es economista asesor fiscal (Colegiado nº 5.953 del REAF). Y a partir de esta semana contestará las preguntas que planteen los lectores de Canarias Económica a través del e-mail: amiranda@mirandayasociados.net. También lo pueden hacer si lo desean en la provincia.economia@epi.es

lino en situación de concurso o porque habiendo pasado seis meses desde que se puso al cobro la mensualidad aún no se hubiese cobrado al finalizar el año.

Asimismo, son deducibles los gastos para la conservación y reparación de los inmuebles en-

tendiéndose como tales los que se efectúan con carácter regular para mantener el uso normal del elemento (pintura, arreglo de instalaciones) incluso cuando conlleven la sustitución de ascensores, puertas de seguridad o instalaciones de calefacción. Por el contrario, no son deducibles los gastos destinados a la ampliación o mejora de los inmuebles ya que éstos suponen inversiones que aumentan el valor de los mismos. Por último, sin que ello quiera decir que no existan más gastos deducibles pues como ya dije anteriormente la lista de gastos deducibles no es cerrada, serán deducibles las cantidades destinadas a la amortización de los inmuebles siempre que respondan a una depreciación efectiva. Las amortizaciones se calcularán sobre el valor de los inmuebles (mayor entre el coste de adquisición y el valor catastral) excluyendo el valor del terreno y sobre el valor de los muebles cedidos con el inmueble.

En caso de que los inmuebles no estén alquilados durante todo el año, los gastos se prorratearán en función del tiempo de

alquiler salvo que se pueda justificar la correlación directa entre los ingresos y los gastos como, por ejemplo, en el caso de los gastos por anuncios en prensa para el alquiler de los mismos siempre que corran a cargo del arrendador. Si usted repercutiese a su inquilino alguno de los gastos (comunidad, agua, luz, teléfono) que paga usted, podrá deducirse estos gastos, pero también tendrá que incrementarse el importe de los ingresos en la misma cantidad. No olvide que, actualmente, sobre el rendimiento neto de los alquileres de inmuebles destinados a vivienda (ingresos menos gastos deducibles) se aplica una reducción del 50%.

Por último, recordarle que si tiene alguna vivienda, además de su vivienda habitual, que no esté alquilada deberá proceder a imputarse una renta que por regla general será del 2% sobre el valor catastral del inmueble no pudiendo deducirse gasto alguno sobre la renta imputada, aunque existen casos en los que no se puede aplicar esta regla general, debiendo hacer uso de las reglas especiales de cuantificación.



Miranda & Asociados
ASESORIA INTEGRAL

MIRANDA & Asociados

Asesoría Integral, S.L.

Avenida Pintor Felo Monzón, 27 - Portal 5, 1º-B

35019 Las Palmas de Gran Canaria

Teléfono: 928 42 41 53 • Fax: 928 41 03 37

e-mail: amiranda@mirandayasociados.net

