

## Tributación en IRPF del arrendamiento de vivienda a través de inmobiliaria.

El artículo 22 de la Ley 35/2006 viene a establecer la definición de rendimientos del capital inmobiliario:

*“1. Tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.*

*2. Se computará como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos deba satisfacer el adquirente, cesionario, 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 o, en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario.”*

En relación con lo anterior, el artículo 27.1 de la LIRPF dispone que tendrán la consideración de rendimientos de actividades económicas:

*“1. Se considerarán rendimientos íntegros de actividades económicas aquellos que, procediendo del trabajo personal y del capital conjuntamente, o de uno solo de estos factores, supongan por parte del contribuyente la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.”*

No obstante, el apartado 2 del citado artículo:

*“2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando para la ordenación de esta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa”*

En este sentido, la Consulta Vinculante N<sup>o</sup>V2959-17, de 21 de noviembre de 2017:

*“(..)*

*La finalidad de este artículo es establecer unos requisitos mínimos para que la actividad de arrendamiento de inmuebles pueda entenderse como una actividad empresarial, requisitos que inciden en la necesidad de una infraestructura mínima, de una organización de medios empresariales, para que esta actividad tenga tal carácter.*

*Por otra parte, **si el alquiler de la vivienda de uso turístico no se limita a la mera puesta a disposición de parte de los inmuebles durante periodos de tiempo, sino que se complementa con la prestación de servicios propios de la industria hotelera tales como restaurante, limpieza, lavado de ropa y otros análogos, las rentas derivadas de los mismos tendrán la calificación de rendimientos de actividades económicas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 27.1 de la LIRPF.***

*En consecuencia, **si el contribuyente presta este tipo de servicios estaríamos ante rendimientos derivados de actividades económicas, mientras que si no lo hace estaríamos ante rendimientos del capital inmobiliario,** salvo que concurrieran las circunstancias previstas en el apartado 2 del artículo 27 de la LIRPF,*

en cuyo caso, también podríamos estar ante rendimientos derivados de actividades económicas.”

En sentido similar, la CV1985-17, de 24 de julio de 2017:

#### “DESCRIPCIÓN DE HECHOS

*El consultante es propietario de dos viviendas que destina al alquiler de uso turístico. Durante la estancia de los arrendatarios no presta ningún servicio de restauración o limpieza, **sino que únicamente realiza el servicio de limpieza y cambio de sábanas antes de la entrada de los huéspedes.** Además, no tiene contratado ningún empleado para la gestión del alquiler y la prestación de dicho servicio.*

#### CONTESTACIÓN

(...)

*En consecuencia, si el contribuyente presta este tipo de servicios estaríamos ante rendimientos derivados de actividades económicas, mientras que si no lo hace estaríamos ante rendimientos del capital inmobiliario, salvo que concurrieran las circunstancias previstas en el apartado 2 del artículo 27 de la LIRPF, en cuyo caso, también podríamos estar ante rendimientos derivados de actividades económicas.*

*Por tanto, en el caso planteado, **dado que los servicios señalados en la consulta no constituyen servicios complementarios propios de la industria hotelera, y que no dispone de una persona con contrato laboral y a jornada completa para la ordenación de la actividad, los rendimientos que obtenga el consultante por el alquiler de las viviendas de su propiedad se calificarán como rendimientos del capital inmobiliario.***

bufediar@diazarias.com

Por tanto, cuando el arrendamiento de inmuebles va acompañado de la prestación de servicios propios de la industria hotelera, los rendimientos percibidos tendrán la consideración de rendimientos de una actividad económica.

En este sentido, localizamos la Consulta Vinculante N°V1091-13, de 4 de abril de 2013:

“(…)

*En consecuencia, si no se va a realizar ninguna prestación de servicios complementaria propia de la industria hotelera, sino que tan solo se va a alquilar la vivienda con sus enseres, y no se cumplen los requisitos del citado artículo 27.2, los rendimientos derivados del arrendamiento de la vivienda se calificarán como rendimientos del capital inmobiliario. En caso contrario, habría que calificarlos como rendimientos de actividades económicas.*

(...)

*Por último, debemos precisar que en caso de calificarse como rendimientos del capital inmobiliario, al tratarse del arrendamiento de un inmueble cuyo destino primordial no es satisfacer la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios, no resultará aplicable la reducción del rendimiento neto prevista en el apartado 2 del artículo 23 de la Ley del Impuesto.”*

Conforme a lo anterior, entendemos que el arrendamiento de la vivienda a través de una agencia tendrá la consideración de rendimientos de capital inmobiliario.

Salvo mejor opinión

