

Novedades en el modelo 100-IRPF 2019 en relación con la amortización de inmuebles arrendados

El Proyecto de Orden por la que se aprueban los modelos de declaración del IRPF y del IP para el ejercicio 2019 presenta novedades en el modelo 100 de declaración del IRPF en relación con **la información a suministrar a la AEAT sobre determinados gastos deducibles** para el cálculo del rendimiento neto del **capital inmobiliario**.

Concretamente, queremos hacer referencia a la **información adicional a consignar respecto a la amortización del inmueble arrendado**, cedido a terceros o afecto a actividades económicas, la cual no se solicitaba en ejercicios anteriores.

En el modelo de declaración correspondiente al ejercicio 2018, en la página 5, módulo C, en el apartado “relación de bienes inmuebles y rentas derivadas de los inmuebles a disposición de sus titulares o arrendados o cedidos a terceros”, en relación con los gastos deducibles, figuraba la **casilla 0086** en la que el contribuyente debía consignar, únicamente, **la cantidad destinada a la amortización de bienes inmuebles**.

Relación de bienes inmuebles y rentas derivadas de los inmuebles a disposición de sus titulares o arrendados o cedidos a terceros							
Número de orden del inmueble	Contribuyente titular	Propiedad (%)	Usufructo (%)	Naturaleza (clave)	Uso o destino (clave)	Situación (clave)	Referencia catastral
0061	0062	0063	0064	0065	0066	0067	0068
NIF del excomulgado (cumplimentar si casilla [0066] toma el valor de si)		Marque con una "X" si en la casilla [0069] ha consignado un NIF de otro país		Dirección			
0069		0070		0071			
Inmuebles a disposición de sus titulares:							
Sólo uso o destino simultáneo: parte del inmueble que está a disposición (%)		0072	Periodo computable (n.º de días):	0073	Renta inmobiliaria imputada	0074	
Inmuebles arrendados o cedidos a terceros y constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos:							
NIF del arrendatario 1		0075		Marque una "X" si en la casilla [0075] ha consignado un NIF de otro país		0076	
NIF del arrendatario 2		0077		Marque una "X" si en la casilla [0077] ha consignado un NIF de otro país		0078	
Ingresos íntegros computables						0079	
Gastos deducibles:		Intereses de los capitales invertidos en la adquisición o mejora del inmueble y gastos de reparación y conservación del mismo		Importe pendiente de deducir de los ejercicios 2014, 2015, 2016 y 2017 que se aplica en esta declaración (*) (*)		0080	
				Importe de 2018 que se aplica en esta declaración (*)		0081	
				Importe de 2018 pendiente de deducir en los 4 años siguientes		0082	
Tributos, recargos y tasas						0083	
Saldos de dudoso cobro						0084	
Cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales						0085	
Cantidades destinadas a la amortización de bienes inmuebles						0086	
Cantidades destinadas a la amortización de bienes muebles						0087	
Otros gastos fiscalmente deducibles						0088	
Rendimiento neto ([0079] - [0080] - [0081] - [0083] - [0084] - [0085] - [0086] - [0087] - [0088])						0089	
Reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda (artículo 23.2 de la Ley del Impuesto)						0090	
Reducción por rendimientos generados en más de 2 años u obtenidos de forma notoriamente irregular (artículo 23.3 y D.T. 25.ª de la Ley del Impuesto)						0091	
Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco (artículo 24 de la Ley del Impuesto)						0092	
Rendimiento neto reducido del capital inmobiliario: la cantidad mayor de ([0089] - [0090] - [0091]) y [0092]						0093	

Para la declaración del ejercicio 2019, se ha ampliado el módulo C (páginas 6 y 7 del modelo 100) y se solicita la siguiente información en relación con la amortización de bienes inmuebles:

Amortización del inmueble:

Nota: recuerde que, en el caso de que existan varios titulares del inmueble, se hará constar sólo la parte de ingresos, gastos, o retenciones que correspondan al contribuyente.

Indique el tipo de adquisición: Onerosa (compraventa, permuta, etc.) 0118 Lucrativa (herencia, legado, donación, etc.) 0119

Fecha de adquisición del inmueble (día, mes y año) 0120

Fecha de transmisión, en su caso, en el ejercicio 2019, del inmueble (día, mes y año) 0121

Número de días en que el inmueble ha estado arrendado 0122

Valor catastral 0123

Valor catastral de la construcción 0124

(Valor catastral de la construcción/valor catastral) x 100 0125

Importe de adquisición 0126

Gastos y tributos inherentes a la adquisición 0127

Importe de las mejoras realizadas en años anteriores 0128

Importe de las mejoras realizadas en 2019 (Cumplimente el anexo D) 0129

Base de la amortización 0130

Amortización del inmueble y la mejora 0131

Amortización en casos especiales 0132

Como puede observarse, se ha ampliado la información a suministrar en relación con la amortización, debiéndose indicar si el bien ha sido **adquirido a título oneroso o lucrativo, fecha de adquisición, fecha de transmisión, valor catastral, importe de adquisición, etc.**

Esto debe ponerse en conexión con las actuaciones que, al parecer, está llevando a cabo la AEAT en los últimos tiempos tendentes a la comprobación de gastos deducibles del alquiler de inmuebles y, en especial, centrados en la cantidad deducida en concepto de amortización, sobre todo, cuando se trata de **bienes inmuebles adquiridos a título lucrativo.**

A este respecto, interesa destacar las siguientes preguntas del programa INFORMA (la segunda de ellas ha sido introducida recientemente), que reflejan el criterio mantenido por la AEAT en relación con dicha amortización.

136534-GASTO DEDUCIBLE: AMORTIZACIÓN, DEPRECIACIÓN EFECTIVA

Pregunta

Son gasto deducible las amortizaciones del inmueble y los demás bienes cedidos con el mismo, siempre que respondan a su depreciación efectiva. ¿Cuándo se considera que se cumple el requisito de efectividad?

Respuesta

Tratándose de inmuebles, se entenderá que la amortización cumple el requisito de efectividad, cuando no exceda del resultado de aplicar el 3 por 100 sobre el mayor de los siguientes

valores: coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir en el cómputo el del suelo. Cuando no se conozca el valor del suelo, se calculará prorrateando el coste de adquisición satisfecho entre los valores catastrales del suelo y de la construcción de cada año.

La amortización acumulada no podrá superar el valor de adquisición del inmueble determinado conforme al artículo 35 de la LIRPF para los inmuebles adquiridos a título oneroso y al artículo 36 de la LIRPF para los inmuebles adquiridos a título gratuito (excluido en ambos casos del cómputo el valor del suelo).

Tratándose de bienes muebles, susceptibles de uso por un período superior al año y cedidos conjuntamente con el inmueble, cuando no excedan del resultado de aplicar a los costes de adquisición satisfechos los coeficientes de amortización determinados en la tabla de amortizaciones simplificada.

135501-GASTO DEDUCIBLE: AMORTIZACIÓN DE INMUEBLES HEREDADOS

Pregunta

La amortización anual de los inmuebles heredados no puede exceder del mayor del 3% del coste de adquisición satisfecho o del valor catastral, en ambos casos sin incluir el suelo. ¿Si el inmueble se adquirió a título lucrativo cuál es la amortización acumulada máxima que se puede realizar a lo largo de su vida útil?

Respuesta

Para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario tendrá la consideración de gasto deducible cada año, en concepto de amortización del inmueble, el mayor del 3% del coste de adquisición satisfecho o del valor catastral, en ambos casos sin incluir en su cómputo la parte correspondiente al suelo. En las adquisiciones de inmuebles por herencia o donación sólo podrá considerarse como coste de adquisición satisfecho el coste de las inversiones y mejoras efectuadas en el inmueble, así como la parte que corresponda a la propia construcción (no al suelo), de los gastos y tributos inherentes a la adquisición del inmueble, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

Sin perjuicio de lo anterior, la amortización acumulada a lo largo de su vida útil no podrá exceder del valor de adquisición determinado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la LIRPF.

135448-VALOR DE ADQUISICIÓN: ADQUISICIÓN A TÍTULO LUCRATIVO

Pregunta

¿Cuál es el valor de adquisición a tener en cuenta para un elemento patrimonial adquirido a título gratuito?

Respuesta

Cuando la adquisición hubiera sido a título lucrativo, para el cálculo del valor de adquisición se aplicarán las reglas de las adquisiciones a título oneroso, tomando como importe real de la adquisición, el que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del valor de mercado.

De acuerdo con el ISD el valor por el que deben declararse los bienes y derechos es el valor real de los bienes adquiridos en el momento del fallecimiento del causante.

Dicho valor no viene definido en la normativa del impuesto, entendiéndose como tal el valor normal de mercado entre partes independientes. El contribuyente podrá acreditar el mismo mediante cualquier medio de prueba admisible en Derecho.

A este valor se deberán sumar los restantes componentes previstos para la determinación del valor de adquisición, es decir, el coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente, y se minorará, cuando proceda, en el importe de las amortizaciones deducibles.