

# SUMARIO

<b>1. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL IRPF . . .</b>	<b>11</b>
1.1. El arrendamiento de inmuebles como rendimiento del capital inmobiliario . . .	11
1.1.1. Ingresos íntegros. Especial consideración al IVA y a la repercusión de gastos . . . . .	12
1.1.2. Gastos deducibles . . . . .	16
1.1.3. Determinación del rendimiento neto . . . . .	24
1.2. El arrendamiento de inmuebles como rendimiento de actividad económica. . . . .	30
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. . . . .	30
1.2.2. Formalidades para la constitución de la actividad económica de arrendamiento de inmuebles y obligaciones periódicas: obligación de alta y de llevanza de libros. . . . .	33
1.2.3. Particularidades en cuanto al cálculo del rendimiento neto: gastos deducibles. . . . .	41
1.3. El arrendamiento de inmueble a través de una comunidad de bienes. . .	51
1.3.1. El régimen de atribución de rentas . . . . .	52
1.3.2. Naturaleza del rendimiento. . . . .	53
1.4. Incentivos fiscales al arrendamiento de inmuebles (Ley de la Vivienda) . .	60
1.4.1. Incentivos fiscales en el ámbito del IRPF . . . . .	61
1.4.2. Incentivos fiscales en el ámbito de otros tributos: recargo en el IBI a los inmuebles desocupados con carácter permanente . . . . .	64
<b>2. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL IS . . .</b>	<b>67</b>
2.1. Las sociedades patrimoniales. . . . .	67
2.1.1. Concepto y controversia. . . . .	68
2.1.2. Particularidades. . . . .	72
2.1.3. Consecuencias fiscales de la patrimonialidad: IP e ISD . . . . .	78
2.2. El arrendamiento de inmuebles como actividad económica . . . . .	90

## SUMARIO

2.2.1. Principales diferencias con la tributación a través del IRPF . . . . .	95
2.2.2. Los requisitos de la aportación de inmuebles a una sociedad y sus efectos en el IRPF y plusvalías municipales . . . . .	99
2.2.3. El régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas . . . . .	109
2.3. Singularidades a tener en cuenta en la fiscalidad del socio: relaciones socio-sociedad y su incidencia en el IRPF del socio . . . . .	112
2.3.1. El régimen de operaciones vinculadas: incidencia en el IRPF del socio . . . . .	115
2.3.2. La utilización gratuita o por precio inferior al de mercado de inmuebles . . . . .	120
<b>3. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL IVA</b>	<b>125</b>
3.1. La condición de sujeto pasivo. . . . .	126
3.1.1. Sujeto pasivo persona física . . . . .	134
3.1.2. Sujeto pasivo comunidad de bienes . . . . .	134
3.1.3. Sujeto pasivo persona jurídica . . . . .	137
3.2. Supuestos de exención . . . . .	139
3.2.1. El concepto de vivienda . . . . .	140
3.2.2. Segunda transmisión o subarrendamiento . . . . .	143
3.2.3. Alquiler de vivienda por una empresa para un empleado . . . . .	145
3.2.4. Alquiler de apartamentos turísticos con o sin servicios propios de hostelería . . . . .	146
3.2.5. Garajes y trasteros arrendados como anejos a vivienda . . . . .	149
3.2.6. Arrendamiento de fincas rústicas . . . . .	151
3.3. Otros . . . . .	154
3.3.1. Tipos impositivos. . . . .	154
3.3.2. IVA deducible . . . . .	156
3.3.3. Régimen de prorrateo . . . . .	159
<b>4. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL ITPyAJD</b>	<b>169</b>
4.1. Arrendamientos sujetos a ITPyAJD. . . . .	170
4.2. Obligaciones formales y tipos impositivos. . . . .	171
<b>5. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL ÁMBITO DEL IP E ISD</b>	<b>177</b>
5.1. Impuesto sobre el Patrimonio. . . . .	177
5.1.1. La vivienda habitual. . . . .	181
5.1.2. Resto de casos . . . . .	183

## SUMARIO

5.1.3. El régimen de empresa familiar . . . . .	188
5.2. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones . . . . .	194
5.2.1. La vivienda habitual . . . . .	196
5.2.2. Resto de casos . . . . .	198
5.2.3. El régimen de empresa familiar . . . . .	202
5.2.4. El requisito del mantenimiento de la actividad y las consecuencias de su incumplimiento . . . . .	204