

BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE

Referencia: NFC052737

DGT: 30-10-2014

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2940/2014

SUMARIO:

IRPF. Base imponible. Rendimientos del capital inmobiliario. Delimitación. *Escritura de arrimo recíproco.* Los propietarios de la finca lindante del contribuyente, con los que había firmado escritura de arrimo recíproco, le piden que les deje arrimar la construcción hasta la medianera de las fincas sin guardar el retranqueo obligatorio, por acceder a dicha petición el contribuyente recibirá un pago. En cuanto la finca respecto a la que se acuerda el derecho de arrimo no esté afectada a una actividad económica realizada por el contribuyente consultante, el importe que se perciba por la constitución del derecho de arrimo tendrá para su perceptor la consideración de rendimiento del capital inmobiliario y al tratarse de la constitución de un derecho a perpetuidad y siempre que el importe percibido se impute en un único período impositivo resultará aplicable la reducción del 40 por ciento.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 21, 22 y 23.
RD 439/2007 (Rgto. IRPF), art. 15.

Descripción sucinta de los hechos:

En 2013, la consultante formalizó una escritura denominada de "arrimo recíproco" con los propietarios de una finca lindante con una de su propiedad. En 2014, los propietarios de la finca lindante le piden que les deje arrimar la construcción hasta la medianera de las fincas sin guardar el retranqueo obligatorio. Por acceder a la petición la consultante solicita el pago de 15.000,00 €.

Cuestión planteada:

Tributación el IRPF del referido pago.

Contestación:

Para proceder a la calificación del importe objeto de consulta, a efectos de determinar su tributación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, hay que acudir a los artículos 21 y 22 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE del día 29).

El primero de estos preceptos define los rendimientos del capital como "la totalidad de las utilidades o contraprestaciones, cualquiera que sea su denominación o naturaleza, dinerarias o en especie, que provengan, directa o indirectamente, de elementos patrimoniales, bienes o derechos, cuya titularidad corresponda al contribuyente y no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por este".

Añade este precepto, en su apartado 2, que "en todo caso, se incluirán como rendimientos del capital:

a) Los provenientes de los bienes inmuebles, tanto rústicos como urbanos, que no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por el contribuyente.

b) Los que provengan del capital mobiliario y, en general, de los restantes bienes o derechos de que sea titular el contribuyente, que no se encuentren afectos a actividades económicas realizadas por este".

Por su parte, el artículo 22 considera rendimientos del capital inmobiliario los "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 aquellos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza".

En consecuencia, y en cuanto la finca respecto a la que se acuerda el derecho de arrimo no esté afectada a una actividad económica realizada por la consultante, se puede concluir que el importe que se perciba por la constitución del derecho de arrimo tendrá para su perceptor la consideración de rendimiento del capital inmobiliario.

Siguiendo con su tributación en Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el artículo 23.3 de la Ley del Impuesto establece en su párrafo primero que "los rendimientos netos (del capital inmobiliario) con un período

de generación superior a dos años, así como los que se califiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, se reducirán en un 40 por ciento”.

La remisión que recoge el precepto transcrito nos lleva al artículo 15 de su Reglamento, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del día 31), donde se establece lo siguiente:

“1. A efectos de la aplicación de la reducción prevista en el artículo 23.3 de la Ley del Impuesto, se consideran rendimientos del capital inmobiliario obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, exclusivamente, los siguientes, cuando se imputen en un único período impositivo:

- a) Importes obtenidos por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio.
- b) Indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble.
- c) Importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio.

2. Cuando los rendimientos del capital inmobiliario con un período de generación superior a dos años se perciban de forma fraccionada, sólo será aplicable la reducción del 40 por ciento prevista en el artículo 23.3 de la Ley del Impuesto, en caso de que el cociente resultante de dividir el número de años correspondiente al período de generación, computados de fecha a fecha, entre el número de períodos impositivos de fraccionamiento, sea superior a dos”.

Por tanto, conforme con lo expuesto, cabe concluir que al tratarse de la constitución de un derecho a perpetuidad y siempre que el importe percibido se impute en un único período impositivo resultará aplicable la reducción del 40 por ciento.

Lo que comunico a usted con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE del día 18).

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.