

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFC072742

DGT: 08-07-2019

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1689/2019

**SUMARIO:**

**IRPF. Regímenes especiales. Imputación de rentas inmobiliarias.** *Si dos viviendas contiguas tienen una única referencia catastral no significa que se han de considerar como una única vivienda.* Una persona física es titular de dos viviendas contiguas con accesos y contadores de luz independientes, pero con una única referencia catastral. A efectos del IRPF, no existe ningún impedimento en considerar como vivienda cada una de las dos viviendas contiguas con accesos independientes, aunque estén unidas registralmente y dispongan de una única referencia catastral. En consecuencia, en el caso de que una de las dos viviendas se encontrara vacía durante cualquier parte del año, procedería imputar la correspondiente renta inmobiliaria. Al disponer el inmueble una sola referencia catastral, a efectos de determinar la imputación de rentas inmobiliarias, se deberá tener en cuenta la parte del valor catastral del inmueble que resulte asignable a la vivienda vacía, atendiendo el período de tiempo en que no estuvo arrendada. Por último, en el caso de que ambas viviendas estuvieran alquiladas, se deberá integrar en la base imponible del IRPF el rendimiento neto del capital inmobiliario generado por cada una de ellas.

**PRECEPTOS:**

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 85.

**Descripción sucinta de los hechos:**

Persona física titular de dos viviendas contiguas con accesos y contadores de luz independientes, pero que tienen una única referencia catastral.

**Cuestión planteada:**

Si a efectos del IRPF tienen la consideración de una o dos viviendas.

**Contestación:**

A los efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, no existe ningún impedimento en considerar como vivienda cada una de las dos viviendas contiguas con accesos independientes, aunque estén unidas registralmente y dispongan de una única referencia catastral.

Ello implica que en el caso de que una de las dos viviendas se encontrara vacía durante cualquier parte del año, procedería imputar la correspondiente renta inmobiliaria de acuerdo con lo previsto en el artículo 85 de la LIRPF, el cual dispone lo siguiente:

“1. En el supuesto de los bienes inmuebles urbanos, calificados como tales en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de

5 de marzo, así como en el caso de los inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos en ambos casos a actividades económicas, ni generadores de rendimientos del capital, excluida la vivienda habitual y el suelo no edificado, tendrá la consideración de renta imputada la cantidad que resulte de aplicar el 2 por ciento al valor catastral, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada período impositivo.

En el caso de inmuebles localizados en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral, y hayan entrado en vigor en el periodo impositivo o en el plazo de los diez periodos impositivos anteriores, el porcentaje será el 1,1 por ciento.

Si a la fecha de devengo del impuesto el inmueble careciera de valor catastral o éste no hubiera sido notificado al titular, el porcentaje será el 1,1 por ciento y se aplicará sobre el 50 por ciento del mayor de los siguientes valores: el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición.

Cuando se trate de inmuebles en construcción y en los supuestos en que, por razones urbanísticas, el inmueble no sea susceptible de uso, no se estimará renta alguna.

2. Estas rentas se imputarán a los titulares de los bienes inmuebles de acuerdo con el apartado 3 del artículo 11 de esta Ley.

(...)"

En el supuesto consultado, al disponer el inmueble una sola referencia catastral, a efectos de determinar la imputación de rentas inmobiliarias, se deberá tener en cuenta la parte del valor catastral del inmueble que resulte asignable a la vivienda vacía, atendiendo el período de tiempo en que no estuvo arrendada.

Por último, en el caso de que ambas viviendas estuvieran alquiladas, se deberá integrar en la base imponible del IRPF el rendimiento neto del capital inmobiliario generado por cada una de ellas.

Lo que comunico a Vd. 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.

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