DERECHO FINANCIERO Y TRIBUTARIO II - 5º A
CASO PRÁCTICO Nº 3 - IRPF: RENDIMIENTOS E IMPUTACIONES DEL CAPITAL INMOBILIARIO

Calcúlense los rendimientos netos y las imputaciones de capital inmobiliario en los siguientes casos:

Caso 1

Kevin adquirió en 1997, tres pisos iguales en un edificio, siendo el coste de adquisición de cada uno de ellos, 90.000 euros y su valor catastral (VC), revisado, asciende en 2010 a 60.000 euros. Para la adquisición de cada piso dicho señor recibió un préstamo de un banco, amortizando en este periodo 1.800 euros y pagando 2.400 euros de intereses de cada préstamo. Igualmente abonó, por cuota individual de IBI, 510 euros. Uno de los pisos lo ha destinado a vivienda habitual, otro lo tiene cerrado y sin destino concreto desde su adquisición y, en fin, en el tercero ejerce su actividad como arquitecto.

Caso 2

Doña Marta es propietaria de los siguientes bienes inmuebles:

- a) Un solar urbano adquirido en 1994 por 120.000 euros, ascendiendo la cuota de IBI para 2010 a 1.200 euros, y el VC revisado a 72.000 euros. Dicho bien se encuentra a disposición de su propietaria hasta el día 30 de septiembre en que lo vende.
- b) Un piso, adquirido en 1992 por 27.000 euros y arrendado a un particular durante todo el año 2010. Su VC revisado asciende, en 2005, a 21.000 euros, siendo el valor del suelo el 20% del total. Para la adquisición de dicho bien la contribuyente obtuvo un préstamo de una entidad financiera, pagando este año, en concepto de intereses 3.600 euros y amortizando 1.200 euros del principal. Igualmente pagó 270 euros por cuota de IBI, 180 euros por gastos de comunidad y 180 euros por el revoco de fachada. El inquilino ha abonado 240 euros al mes por el arrendamiento.

Caso 3

Don Guillermo es propietario de un piso, Adquirido en 1993 por 27.000 euros. Su VC revisado es de 24.000 euros, 20% valor del suelo. En 2010 la cuota de IBI ha ascendido a 300 euros y los gastos de comunidad a 420 euros. Dicho bien ha constituido la vivienda habitual de su propietario, sin embargo, desde el día 1 de julio se encuentra alquilado a su madre por 6 euros al mes.

Caso 4

Doña Paola es propietaria de un solar urbano que tiene un VC no revisado de 30.000 euros siendo el coste de adquisición, en 1991, de 90.000 euros. La cuota de IBI para 2010 ha ascendido a 1.800 euros. Dicho solar ha estado arrendado durante los meses de enero y febrero por 1.500 euros al mes. Desde marzo hasta final de año el citado bien ha estado afecto a una actividad empresarial ejercida por su propietaria.

Caso 5

Doña Lara es propietaria de un piso, que ha estado arrendado durante todo el año 2010, percibiendo 360 euros al mes. Al término del contrato de arrendamiento, que era anual, percibió del inquilino 600 euros, por los desperfectos ocasionados por éste durante la vigencia del contrato. Los gastos de comunidad y la cuota del IBI han ascendido, respectivamente, a 480 euros y 300 euros. El coste de adquisición del piso fue, en 1996, de 36.000 euros, el valor catastral revisado en 2000 asciende a 50.000 euros, siendo el valor del suelo el 38%.

Caso 6

Doña Cristina es titular de la nuda propiedad de un apartamento, en el que vive su padre, usufructuario vitalicio del bien. El VC revisado es de 120.000 euros y el IBI de 2010 asciende a 600 euros.

Doña Cristina habita en un piso que es propiedad de su hijo, pero del que doña Cristina es titular del usufructo vitalicio. El VC revisado de dicho bien es en 2010 de 60.000 euros, abonando doña Cristina 400 euros por IBI y 450 euros por comunidad de propietarios.

Caso 7

Doña Lourdes es propietaria de un local. Dicho bien está arrendado desde el año 2003 por 300 euros al mes. El inquilino no pagó el alquiler de los meses de octubre, noviembre y diciembre del presente 2010, por lo que el propietario ha entablado un juicio de desahucio. Los gastos del inmueble en 2010 han sido: 240 euros de comunidad, 240 euros de IBI, 300 euros de abogado y 120 euros de reparación de una cañería. El valor de adquisición fue de 60.000 euros y el VC actualizado es 50.000 euros (20% valor del suelo).

Caso 8

D. Perfecto es propietario de un local comercial en Madrid, alquilado desde su adquisición 1998, por importe de 1200 euros mensuales más IVA, siendo por cuenta del arrendatario todos los gastos, quien los abona directamente. Con efectos de 1 de julio de este año, el arrendatario traspaso el local por 80.000 euros, con el consentimiento de D. Perfecto, quien tiene derecho a una participación del 25% en los derechos de traspaso. Las condiciones del alquiler no se modificaron. Se conocen los siguientes datos: coste de adquisición 170.000 euros, valor catastral revisado 135.000 (30% valor suelo), Impuesto Bienes Inmuebles 650 euros, seguro de responsabilidad civil 225 euros.