

Fiscalidad alquiler a familiares: Ejemplo numérico

Como ejemplo de cálculo numérico podemos considerar un inmueble con un valor catastral de 95.000€, de los cuales 50.000€ corresponden al valor de la edificación y 45.000€ al valor del suelo o terreno. Así mismo, dicho valor catastral procede de un proceso de revisión que tuvo lugar en el año 1.997. El inmueble en cuestión es propiedad de una pareja que lo cede gratuitamente durante el año 2013 a su hijo, que recientemente se ha quedado en el paro, para que éste conviva con su pareja.

En este caso, la cantidad a imputar por dichos padres en su declaración de IRPF de ese año 2013 como rendimiento neto del inmueble será igual a:

$$1,1\% * 90.000\text{€} = 990\text{€}$$

Señalar que se ha considerado el porcentaje del 1,1% debido a que la revisión catastral de dicho inmueble se produjo en 1.997.

Como último punto a resaltar cabe decir aquí que, visto que como mínimo el propietario siempre va a tener que imputarse esa cantidad mínima, pague algo o no el que disfrute del piso, lo más beneficioso fiscalmente hablando para ambas partes es acordar un precio de alquiler que haga que ese rendimiento neto imputable, obtenido por el método general de cálculo para los alquileres, sea lo más cercano posible a ese valor mínimo marcado por la Ley para el alquiler a familiares, puesto que de esta manera el propietario obtendrá unos ingresos que compensarán el pago que deba realizar por dicha imputación económica en su declaración de IRPF, y así mismo, el beneficiario de la cesión podrá deducir en su declaración dicho pago realizado. Esta práctica de "ajuste económico" es perfectamente válida y ante la misma la AEAT no pondrá ninguna objeción, ya que se ajusta a la legislación vigente.