

# SECCIÓN FISCAL

## RENDIMIENTOS IRREGULARES II: CAPITAL INMOBILIARIO, CAPITAL MOBILIARIO Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES.

En un trabajo anterior, analizamos los rendimientos irregulares procedentes del trabajo personal. Si bien son los más habituales, cierto es que nos podremos encontrar con otros rendimientos irregulares, procedentes de otro tipo de rendimientos, como son los rendimientos del capital mobiliario e inmobiliario y los rendimientos de actividades empresariales. Son los que pretendemos analizar en el presente trabajo.

### Rendimientos irregulares de capital inmobiliario

Los rendimientos del capital inmobiliario en el IRPF calificados como irregulares y por tanto aplicable la reducción del 30%, presentan tres características:

— La reducción se aplica sobre rendimientos netos (es decir, por la diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos fiscalmente deducibles).

— Rendimientos generados en más de dos años. Si se produce la percepción fraccionada de estos rendimientos, a partir del 1 de enero de 2015 se ha eliminado la posibilidad de reducción del 30 % de su importe.

— Que se clasifiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo. Se clasifican como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo exclusivamente los siguientes, siempre que se imputen en un único período impositivo:

- Los importes obtenidos por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio.
- Las indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble.
- Los importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio.

“Los rendimientos irregulares más frecuentes son los procedentes del trabajo personal.”

“También hay rendimientos irregulares, procedentes del capital mobiliario, capital inmobiliario y actividades económicas.”

“Es susceptible la aplicación de una reducción del 30% en dichos rendimientos.”

“Dicha reducción se aplica sobre el rendimiento neto, no sobre el rendimiento bruto.”

### Rendimientos irregulares de capital mobiliario

Los rendimientos del capital mobiliario en el IRPF calificados como irregulares y por tanto aplicable la reducción del 30 %, presentan las siguientes características:

- Cuando tengan un período de generación superior a dos años. Si los rendimientos se perciben de forma fraccionada, sólo será aplicable la reducción del 30 por 100 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 (art. 15. 2 Rgl.).

“Rendimiento neto = Ingresos íntegros – gastos fiscalmente deducibles.”

“Son rendimientos generados en más de 2 años.”

— Cuando se califiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo. Se consideran rendimientos del capital mobiliario obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, exclusivamente, los siguientes, cuando se imputen en un único período impositivo (art. 15.1 Rgl.):

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

“Han de ser calificados como rendimientos obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo”

Es importante considerar que solo se aplicará esta reducción sobre la cuantía del rendimiento neto que no exceda de 300.000 euros. Desde el 1 de enero de 2015 se establece un límite a la cuantía del rendimiento neto sobre la que es aplicable la reducción, que no puede superar los 300.000 euros. La reducción realizada se tiene en cuenta a efectos de la determinación de la base de retención de los rendimientos de capital mobiliario.

- **Rendimientos irregulares de actividades económicas**
- Los rendimientos de actividades económicas en el IRPF calificados como irregulares y por tanto aplicable la reducción del 30%, presentan tres características esenciales:
- La reducción se aplica sobre rendimientos netos (es decir, por la diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos fiscalmente deducibles).
- Rendimientos generados en más de dos años.
- Que se clasifiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo. Se clasifican como obtenidos de

forma notoriamente irregular en el tiempo exclusivamente los siguientes, siempre que se imputen en un único período impositivo:

Subvenciones de capital para la adquisición de elementos del inmovilizado no amortizable (terrenos o solares).

“Han de imputarse en un único período impositivo, para poder optar a dicha reducción.”

- Indemnizaciones o ayudas por cese de actividades económicas.
  - Premios literarios, artísticos o científicos no exentos en el IRPF.
- 
- Las indemnizaciones percibidas en sustitución de derechos económicos de duración indefinida. No se aplicará la reducción cuando procedan del ejercicio de una actividad económica que de forma regular o habitual obtenga este tipo de rendimientos.
  - Desde el 1 de enero de 2015 se establece un límite a la cuantía del rendimiento neto sobre la que es aplicable la reducción, que no puede superar los 300.000 euros.