

Monográfico IRPF 2023

LIRPF Rendimientos derivados del arrendamiento de viviendas (I/III)

De la [Ley 29/1994, de 24 de noviembre](#), de Arrendamientos Urbanos extraemos las siguientes definiciones:

(Art 2) Arrendamiento de vivienda

- Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.
- Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

[CV 2766-23 de 10.01.2023](#)

En el caso planteado en [consulta vinculante nº V1236-18 de fecha 11 de mayo de 2018](#), en relación a una vivienda alquilada a un estudiante por un período superior a un año que va a constituir la vivienda habitual de éste durante ese tiempo, este Centro ha determinado que **“el alquiler de la vivienda se configura (según se indica en el escrito de consulta) como arrendamiento que va más allá de la mera temporada –se va a alquilar por un período superior a un año, y se deduce que tiene como finalidad primordial satisfacer la necesidad permanente de vivienda del estudiante arrendatario, ya que dicho inmueble va a constituir la vivienda habitual de éste durante ese período–, por lo que acreditándose tal circunstancia sí resultará operativa la citada reducción, pues nos encontraríamos a estos efectos ante un arrendamiento de vivienda”.**

Por el contrario, en [consulta vinculante nº V3019-17 de fecha 20 de noviembre de 2017](#), ante la cuestión planteada sobre si puede aplicar la reducción del rendimiento neto prevista en la LIRPF, **el propietario de una vivienda que ha alquilado a estudiantes, por habitaciones y por el tiempo que ellos necesitan para el curso universitario, este Centro ha establecido que “dado que el destino del alquiler no es satisfacer la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios, sino que se efectúa por el tiempo que necesitan para el curso universitario, no resultará aplicable la reducción prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF.”.**

[CV1436-22 de 22.06.2022](#)

El arrendamiento para profesores universitarios que se realiza entre septiembre y junio únicamente mientras dura el curso académico implica que el destino del alquiler no es satisfacer la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios dado que sería un arrendamiento de temporada y, por tanto, para uso distinto de vivienda.

(Art 3) Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

- Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.
- En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la

finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

[CV 1736-23 de 15/06/2023](#)

El consultante, casado en separación de bienes, va a ceder el uso de un inmueble de su propiedad a su mujer para que ésta, al no tener trabajo, lo explote como apartamento turístico, pactando que su mujer le pague una renta equivalente al 2% del valor catastral.

El consultante obtendría por la cesión del uso del inmueble a su cónyuge un rendimiento del capital inmobiliario, debiendo computar, de resultar aplicable, el rendimiento mínimo en caso de parentesco a que se refiere el artículo 24 de la LIRPF.

La Regulación de las Viviendas de Uso Turístico o Viviendas de Alquiler Vacacional depende de cada Comunidad Autónoma, pero en general, se entiende por viviendas de uso turístico aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos.

Se presumirá que existe finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. En este sentido, se considerarán canales de oferta turística las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.(...).

También, con carácter general, quedan excluidas de esta definición las viviendas arrendadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada a un mismo arrendatario.

LIRPF . Artículo 22. Rendimientos íntegros del capital inmobiliario.

1. Tendrán la consideración de rendimientos íntegros 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 aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

[CV 0386-23 DE 22.02.2023](#)

El consultante es usufructuario del 50% de un inmueble. Indica que, sin dar su consentimiento, sus hijos, que son propietarios del 100% del inmueble, la mitad en pleno dominio y la otra mitad en nuda propiedad, han procedido a arrendar dicho inmueble como alojamiento turístico sin ofrecer servicios propios de la industria hotelera. A estos efectos el consultante no percibe cantidad alguna de sus hijos por dicho arrendamiento, habiéndoles reclamado la percepción de estos ingresos así como formar parte de la comunidad de bienes desde la que estos arriendan la vivienda a terceros.

Conforme al artículo 467 del Código Civil “el usufructo da derecho a disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa”.

Y, según el artículo 471 del mismo código “el usufructuario tendrá derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles, de los bienes usufructuados (...)”.

En consecuencia, esta atribución al usufructuario de todos los frutos que produzcan los bienes usufructuados comporta que será el consultante usufructuario a quien corresponderá la atribución de los rendimientos del capital inmobiliario derivados del arrendamiento de la vivienda en su porcentaje de participación, que en el supuesto planteado es del 50%.

2. Se computará como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos deba satisfacer el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario, incluido, en su caso, el

correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o, en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario.

[Sentencia del Tribunal Supremo 4649/2021 de 14.12.2021](#)

Las cantidades que el arrendador tiene derecho a percibir tras la interposición de una demanda de desahucio por falta de pago de la renta o de cantidades asimiladas a la misma, -demanda a la que acumula la acción de reclamación de las cantidades que se devenguen con posterioridad a la presentación de ésta y hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca-, tienen la calificación de rendimiento de capital inmobiliario, a imputar al período impositivo en que sean exigibles por su perceptor.

[CV 0032-24 de 13.02.2024](#)

El Tribunal Supremo fija como doctrina que **las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la percepción de las primas satisfechas por el otorgamiento de un contrato de opción de compra se deben integrar en la base imponible del ahorro por implicar una transmisión derivada de la entrega de facultades propias del derecho de propiedad a las que temporalmente renuncia el titular. Su importe vendrá determinado por el valor efectivamente satisfecho siempre que no sea inferior al valor de mercado, en cuyo caso prevalecerá este. De este valor se deducirán los gastos y tributos inherentes a la operación que hayan sido satisfechos por el concedente.**

[Sentencia del Tribunal Supremo 2599/2022 de 21.06.2022](#)

[Sentencia del Tribunal Supremo 2598/2022 de 21.06.2022](#)

[CV 3104-23 de 28.11.2023](#)

El consultante y otras dos personas más, son copropietarias de una finca rústica, habiendo suscrito un **contrato con una empresa fotovoltaica para la instalación de placas solares**. El contrato tiene una duración de 20 años, estipulándose un canon anual.

Partiendo de la hipótesis de que **el mencionado arrendamiento no constituye una actividad económica, (...) la calificación de las rentas derivadas del arrendamiento de la finca constituyen rendimientos del capital inmobiliario.**

(...) en el caso de que alguno de los copropietarios fuera persona autorizada administrativamente para la producción de energía eléctrica en régimen especial, los rendimientos obtenidos en desarrollo de dicha actividad, en su caso, tendrían la naturaleza de rendimientos de actividades económicas a efectos del IRPF.

LIRPF Rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles (II/III)

Gastos deducibles (art 23.1)

Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán de los rendimientos íntegros los gastos siguientes:

a) Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos. Se considerarán gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, entre otros, los siguientes:

1.º Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso y disfrute del que procedan los rendimientos, y **demás gastos de financiación**, (...)

TEAR de Valencia Resolución: 46/03411/2020/00/00 de 29.04.2021 – No vinculante**Gastos de honorarios incurridos para reclamar la nulidad de la cláusula suelo.**

(...) siendo deducibles, conforme al artículo 23.1.a.4º de la LIRPF, las cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales incurridos en la adquisición o mejora del bien, así como también según el precepto mencionado los " ...demás gastos de financiación", y teniendo en cuenta además la argumentación seguida por la Dirección General de Tributos para incluir como gasto de financiación los honorarios incurridos en una demanda contra la entidad financiera por la cláusula suelo, **considera este Tribunal que el mismo criterio debe seguirse en el caso que nos ocupa, por cuanto se trata de gastos derivados de la financiación ajena y relacionados con la adquisición del inmueble del que derivan los ingresos generadores del rendimiento, por lo que nada obsta para su consideración como gasto deducible a los efectos de determinar el rendimiento neto del capital inmobiliario.**

(...) así como **los gastos de reparación y conservación del inmueble.** El importe total a deducir por estos gastos no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes de acuerdo con lo señalado en este número 1.º

RIRPF art 13.a)

A estos efectos, tendrán la consideración de **gastos de reparación y conservación:**

- Los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones.
- Los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros.

No serán deducibles por este concepto las cantidades destinadas a ampliación o mejora.

CV 1263-23 de 12.05.2023

El consultante heredó un piso en muy mal estado. Pretende hacer una serie de reformas para poder arrendarlo. **Indica que el piso está alquilado desde febrero de 2023 pero que en 2022, año en el que realizó los gastos de acondicionamiento, estuvo en expectativa de alquiler.**

Ahora bien, **la deducibilidad de dichos gastos anteriores al arrendamiento está condicionada a la obtención de unos ingresos, es decir, de unos rendimientos íntegros del capital inmobiliario: los procedentes del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute de bienes inmuebles o de derechos reales que recaigan sobre los mismos.**

Ello hace necesario, en un supuesto como el que es objeto de consulta, en el que el piso no está alquilado, sino en expectativas de alquiler, **la existencia de una correlación entre los gastos de conservación y reparación, y los ingresos derivados del posterior arrendamiento del piso.**

Lo anterior comporta que las reparaciones y actuaciones de conservación efectuadas vayan dirigidas exclusivamente a la futura obtención de rendimientos del capital inmobiliario, a través del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos de uso y disfrute, y no al disfrute, siquiera temporal, del piso por su titular.

2.º Los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre el bien o derecho productor de aquéllos y no tengan carácter sancionador.

3.º Los saldos de dudoso cobro en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

RIRPF art 13.e)

Se entenderá cumplido este requisito:

1.º Cuando el deudor se halle en situación de concurso.

2.º Cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del período impositivo hubiesen transcurrido más de seis meses, y no se hubiese producido una renovación de crédito.

Cuando un saldo dudoso fuese cobrado posteriormente a su deducción, se computará como ingreso en el ejercicio en que se produzca dicho cobro.

4.º Las cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales.

[CV 1244-23 DE 11.05.2023](#)

La consultante pretende alquilar un local y una vivienda de su propiedad a particulares. Indica que se va a dar de alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos para desarrollar la actividad.

Partiendo de la consideración de que no se cumplen los requisitos previstos en el artículo 27.2 de la LIRPF, los rendimientos que obtenga por el alquiler del local o la vivienda de su propiedad se calificarán como rendimientos del capital inmobiliario.

De acuerdo con lo previsto en este precepto, y **dado que el alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos de la Seguridad Social no es necesaria para la obtención del rendimiento de capital inmobiliario, no serán deducibles las cotizaciones en los términos citados.**

b) Las cantidades destinadas a la **amortización del inmueble** y de los demás bienes cedidos con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. Tratándose de inmuebles, se entiende que la amortización cumple el requisito de efectividad si no excede del resultado de aplicar el **3 por ciento sobre el mayor de los siguientes valores:**

- el coste de adquisición satisfecho o
- el valor catastral, sin incluir el valor del suelo.

[Sentencia del Tribunal Supremo 3483/2021 de 15.09.2021](#)

La interpretación correcta del art. 23.1.b) de la LIRPF, es la que entiende que para calcular la determinación del rendimiento neto se deducirán las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, **y tratándose de inmuebles adquiridos a título gratuito en el coste de adquisición satisfecho está incluido el valor del bien adquirido en aplicación de las normas sobre Impuesto sobre Sucesiones o Donaciones o su valor comprobado en estos gravámenes.**

[CV 2007-20 de 18.06.2020](#)

Considerando que el valor de adquisición de un bien no puede resultar negativo, la amortización acumulada tendrá como límite precisamente el valor de adquisición, pues no es posible amortizar un bien más allá del mismo.

De lo anterior resulta que, a efectos del gasto fiscalmente deducible por amortización, si bien el artículo 14 del RIRPF establece el límite anual del mismo, **en el cómputo global, el límite de la amortización acumulada será el valor de adquisición del inmueble generador de los rendimientos.**

[INFORMA 143691](#)

En el **caso excepcional** de que el contribuyente opte por aplicar un porcentaje de amortización inferior al 3 por ciento, el importe que resulte de aplicar ese porcentaje se consignará en la declaración del IRPF en el apartado de **amortización en casos especiales.**

No obstante, **es importante tener en cuenta que en una posterior venta del inmueble el valor de adquisición se minorará en los importes que hubiesen resultado de aplicar el 3 por ciento**, aunque se hubiera deducido, en concepto de amortización, un gasto menor por haber aplicado un porcentaje inferior, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 del RIRPF: *1. El valor de adquisición de los elementos patrimoniales transmitidos se minorará en el importe de las amortizaciones fiscalmente deducibles, computándose en todo caso la amortización mínima, con independencia de la efectiva consideración de ésta como gasto.*

En el supuesto de rendimientos derivados de la titularidad de un derecho o facultad de uso o disfrute, será igualmente deducible en concepto de depreciación, con el límite de los rendimientos íntegros, la

parte proporcional del valor de adquisición satisfecho, en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

RIRPF art 14.3.

La amortización, en este supuesto, será el resultado de las reglas siguientes:

- a) Cuando el derecho o facultad tuviese plazo de duración determinado, el que resulte de dividir el coste de adquisición satisfecho entre el número de años de duración del mismo.
- b) Cuando el derecho o facultad fuese vitalicio, el resultado de aplicar al coste de adquisición satisfecho el porcentaje del 3 por ciento.

LIRPF Rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles (III/III)

Reducciones (art 23.2 y 3)	Redacción Ley 12/2023, de 24 de mayo, con efectos a partir del 01.01.2024 para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 25.05.2023
<p>2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60 por ciento.</p>	<p>2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá:</p>
<p>INFORMA 147286</p> <p>¿Qué porcentajes de reducción se aplican al rendimiento neto positivo del capital inmobiliario derivado del arrendamiento de viviendas en el caso de contratos celebrados entre el 26 de mayo y el 31 de diciembre de 2023?</p> <p>En virtud de lo dispuesto en las disposiciones finales segunda y novena de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, los arrendamientos destinados a vivienda, con contratos celebrados desde el 26 de mayo al 31 de diciembre de 2023, aplicarán las siguientes reducciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durante 2023, la reducción del 60 por ciento prevista en el apartado 2 del artículo 23 de la Ley del Impuesto, en su redacción vigente hasta 31 de diciembre de 2023. • A partir del 1 de enero de 2024 la reducción del 90, 70, 60 o 50 por ciento que proceda en función de las circunstancias que concurran en el contrato, de conformidad con la redacción vigente del apartado 2 del artículo 23 de la Ley de Impuesto a partir de dicha fecha. 	<p>a) En un 90 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado^[1], en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.</p> <p>b) En un 70 por ciento cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:</p> <p>1.º Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.</p>

[1] [Consultar zonas de mercado residencial tensionado](#)

[Resolución del TEAR de Murcia 51/00861/2021/00/00 de 29.12.2022 - No vinculante](#)

No se aplica la reducción por alquiler destinado a vivienda en este caso, en el que se alquila mediante un contrato que se autodenomina como alquiler distinto de vivienda, a una entidad que ayuda a personas en situación de vulnerabilidad, para utilizarla como vivienda de acogida para familias, ya que dicho uso no implica un uso de vivienda sino una solución de carácter temporal, no concretándose tampoco los arrendatarios que la utilizarán.

[Resolución del TEAC 00/05138/2013/00/00 DE 08.09.2016](#)

Resulta procedente la aplicación de la reducción prevista en el apartado segundo del artículo 23 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sobre los rendimientos netos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles cuando siendo el arrendatario una persona jurídica, quede acreditado que el inmueble se destina a la vivienda de determinadas personas físicas.

Esta reducción sólo resultará aplicable sobre los **rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente** en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de

Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.

2.º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

c) En un 60 por ciento cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

d) En un 50 por ciento, en cualquier otro caso.

Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Estas reducciones sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de

datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos	de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.
En ningún caso resultará de aplicación la reducción respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento.	En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.

[Sentencia del Tribunal Supremo 910/2021 de 25/02/2021](#)

Interpretación de la expresión "rendimientos declarados por el contribuyente".

El alcance de la expresión "rendimientos declarados por el contribuyente" contenida en el artículo 23.2 de la Ley 35/2016, 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, a efectos de la aplicación de la reducción del 60% sobre los rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda", ha de entenderse en el sentido de que **tal limitación se refiere a las declaraciones, y no a la comprobación de las autoliquidaciones.**

3. Los rendimientos netos 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 30 por ciento, cuando, en ambos casos, se imputen en un único período impositivo.

[Resolución del TEAC 00/02585/2020/00/00 de 22.07.2021](#)

(...) como período de generación debe entenderse el período transcurrido entre el momento que esos rendimientos comienzan a generarse o devengarse y aquel otro en que resultan "exigibles"; "exigibles" en los términos que para su imputación temporal establece el art. 14.1 de la citada Ley.

La cuantía del rendimiento neto a que se refiere este apartado sobre la que se aplicará la citada reducción no podrá superar el importe de 300.000 euros anuales.

RIRPF. Artículo 15. Rendimientos del capital inmobiliario obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo.

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.

[CV3014-21 DE 01.12.2021](#)

Como consecuencia de las obras de soterramiento de vías ferroviarias, se va a producir la ocupación temporal durante un periodo de 24 meses de la vivienda y el garaje del consultante, percibiendo una indemnización por dicha ocupación.

Al no encontrarse la cantidad percibida dentro de la lista del citado artículo 15 del Reglamento del Impuesto, **únicamente procederá la aplicación de la reducción del 30 por 100 prevista en el apartado 3 del artículo 23 de la Ley del Impuesto, en caso de que se trate de un rendimiento con un período de generación superior a dos años.**