

Resultados

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

Documento seleccionado	
Nº de consulta	V1019-26
Órgano	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas
Fecha salida	06/05/2026
Normativa	LIRPF, Ley 35/2006, artículos 11, 14, y 22. RIRPF, RD 439/2007, artículo 106.
Descripción de hechos	El consultante es miembro de una comunidad de propietarios correspondiente a una urbanización de parcelas individuales, titular de un solar que pretende ceder a una entidad dedicada a la práctica deportiva por un periodo de 25 años. A cambio de dicha cesión, los propietarios tendrían acceso, en horarios limitados, al uso de las pistas de padel, a la piscina y al gimnasio de las instalaciones.
Cuestión planteada	Tributación en el IRPF de las referidas prestaciones en especie a favor de los arrendadores del solar y valoración de éstas..
Contestación completa	Dado lo limitado de los datos aportados en cuanto a la naturaleza y características de la cesión a que se refiere la consulta, procede realizar una contestación de carácter genérico a la cuestión consultada. El artículo 22.1 de la Ley 35/2006, 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 (BOE de 29 de noviembre), considera 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 de la constitución de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza. Por lo tanto, los pagos que se realicen en contraprestación del derecho constituido tendrán para los copropietarios del terreno la naturaleza de rendimientos del capital inmobiliario. Por lo que la contraprestación consistente en el derecho a la utilización de determinadas instalaciones del club deportivo tendrá la calificación a efectos del Impuesto de rendimiento de capital inmobiliario en especie, que se valorará en todo caso por su valor normal en el mercado, adicionando a dicho valor el ingreso a cuenta, salvo que su importe hubiera sido repercutido al perceptor de la renta. A ese respecto, de acuerdo con el artículo 106 del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE de 31 de marzo), la cuantía del ingreso a cuenta se calculará aplicando a su valor de mercado el porcentaje del 19 por ciento. La determinación de dicho valor, al tratarse de una cuestión de hecho, trasciende a las competencias de interpretación de la normativa tributaria atribuidas a este centro directivo, si bien debe indicarse que, a falta de otros datos respecto a la configuración del derecho, al tratarse de un derecho a utilizar las instalaciones, vendrá determinado por el valor de mercado de dicha disponibilidad, con independencia de su utilización efectiva como plantea el consultante. Por lo que respecta a la imputación temporal de los rendimientos, el artículo 14.1.a) de la Ley del Impuesto establece, en relación con las reglas generales de imputación relativas a los rendimientos de capital, que se imputarán al período impositivo en que sean exigibles por su perceptor. Por lo que deberán imputarse a cada uno de los ejercicios en que se conceda el referido derecho a los copropietarios.

Por su parte, la individualización de rentas se encuentra recogida en el artículo 11 de la LIRPF, estableciendo en su apartado 1 que "la renta se entenderá obtenida por los contribuyentes en función del origen o fuente de aquella, cualquiera que sea, en su caso, el régimen económico del matrimonio".

A su vez, los apartados siguientes del citado artículo 11 recogen las reglas de individualización de los rendimientos y ganancias y pérdidas patrimoniales, siendo en el apartado 3 donde se establecen las reglas de individualización de los rendimientos de capital:

"3. Los rendimientos del capital se atribuirán a los contribuyentes que sean titulares de los elementos patrimoniales, bienes o derechos, de que provengan dichos rendimientos según las normas sobre titularidad jurídica aplicables en cada caso y en función de las pruebas aportadas por aquéllos o de las descubiertas por la Administración.

En su caso, serán de aplicación las normas sobre titularidad jurídica de los bienes y derechos contenidas en las disposiciones reguladoras del régimen económico del matrimonio, así como en los preceptos de la legislación civil aplicables en cada caso a las relaciones patrimoniales entre los miembros de la familia.

La titularidad de los bienes y derechos que conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, sean comunes a ambos cónyuges, se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique otra cuota de participación.

Cuando no resulte debidamente acreditada la titularidad de los bienes o derechos, la Administración tributaria tendrá derecho a considerar como titular a quien figure como tal en un registro fiscal u otros de carácter público."

Conforme con todo lo expuesto, los rendimientos del capital inmobiliario que se deriven de la cesión del solar procederá imputarlos de acuerdo con la titularidad jurídica del mismo entre sus copropietarios, en proporción al porcentaje que cada uno de ellos tiene en la propiedad de dicho solar.

Lo que comunico a usted 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 (BOE del día 18).