

¿SON DEDUCIBLES LOS GASTOS QUE GENERA UN INMUEBLE MIENTRAS NO ESTÁ ALQUILADO?



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

El hecho de que un inmueble no esté alquilado, no supone que deje de generar gastos a su propietario. Además, dichos gastos son en muchos casos necesarios si se quiere mantener el inmueble en condiciones de funcionamiento o servicios que permitan alquilarlo, y generar ingresos. Hay que tener en cuenta en primer lugar, que la deducción de tales gastos afecta principalmente a dos impuestos: IRPF e IVA (si el inmueble no se va a destinar a vivienda). En el IRPF, la deducción de gastos dependerá de si el contribuyente obtiene rendimientos del

capital inmobiliario (porque no se cumple el requisito previsto en el art. 27.2 de la Ley del IRPF) o de actividades económicas. Si el contribuyente obtiene rendimientos del capital inmobiliario, el art. 23.1.a.1º de la Ley del IRPF no permite deducir gastos por los intereses de capitales ajenos y demás gastos de financiación, y por los de conservación y reparación, cuando éstos superen para cada inmueble, el importe de los ingresos obtenidos. Por tanto, si no hay ingresos, no podrán deducirse estos gastos. Lo mismo ocurre con los gastos relativos a tributos y recargos no estatales, o de amortización del inmueble. Aunque para ellos no se prevé el límite anterior, lo cierto es que el citado artículo 23.1 sólo permite su deducción de los rendimientos íntegros. A falta de tales rendimientos, la deducción no sería posible. Si los alquileres tributan como rendimiento



de actividades económicas, son deducibles los gastos que estén relacionados con los ingresos obtenidos. Pero, a falta de tales ingresos, ¿es posible deducir los gastos? Una sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco dictada en octubre de 2015, afirma que el hecho de que no se hayan obtenido ingresos no supone que los gastos no puedan contabilizarse y deducirse. Y es que la necesaria correlación entre gastos e ingresos no requiere que estos últimos se hayan obtenido, sino que los gastos soportados sean necesarios y adecuados para la obtención de ingresos. En definitiva, la sentencia reconoce que los inmuebles generan una serie de gastos cuya única finalidad es mantenerlos en situación de poder ser alquilados. Y es que si no se paga el IBI, el agua o la luz, se producirán embargos o se cortarían los suministros, y el inmueble tendrá más dificultades para ser alquilado, con la consiguiente reducción de ingresos. Por ello, a juicio del TSJ, tales gastos pueden ser deducidos por el contribuyente. La sentencia, no obstante, tan sólo se refiere a los rendimientos de alquiler que se califiquen como de actividades económicas. En cuanto a los arrendamientos sujetos al IVA (por no destinarse a vivienda), una consulta de la Dirección General de Tributos dictado

en mayo de 2013 afirma, basándose en jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que puede deducirse el IVA soportado por gastos relacionados con el inmueble, aunque no se obtengan ingresos, cuando el contribuyente acredite su intención, confirmada por elementos objetivos (oferta en inmobiliaria por ejemplo) de alquilar el inmueble. En definitiva, es posible la deducción de gastos de los inmuebles destinados a ser alquilados, mientras éstos se encuentren sin inquilino, con la salvedad indicada de los alquileres que tributen como rendimiento del capital inmobiliario, que podría plantear más problemas.



SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

Expertos en Instalaciones Térmicas

- ☑ CALEFACCIÓN, A.C.S Y CLIMATIZACIÓN CENTRALIZADAS
- ☑ MANTENIMIENTO y TRANSFORMACIÓN de SALAS DE CALDERAS.
Consulte condiciones y Planes
- ☑ SERVICIO LOS 365 DÍAS DEL AÑO – Atención inmediata
- ☑ EFICIENCIA ENERGÉTICA: Asesoramiento, Inspecciones, Estudios, Proyectos y Subvenciones.
- ☑ TODOS LOS COMBUSTIBLES: Gas, Gasóleo, Energía Solar Térmica.
- ☑ Grupos de Presión Agua Fría, Sustitución de Tuberías Generales.

Nuestros Clientes: Comunidades, Colegios, Residencias, Hospitales, Centros Oficiales...

Asociados a:



Acreditación de Calidad ISO 9001



info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza

LOS EXPERTOS EN FILTRACIONES

GARAJES | SÓTANOS | PLANTAS BAJAS

PREMIO A LA CALIDAD Y COMPROMISO CON LA EXCELENCIA

900 828 938

hogarseco.com