

¿SON DEDUCIBLES LOS GASTOS DE ACONDICIONAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA PONERLO EN ALQUILER?



la Agencia Tributaria. El contribuyente deberá probar que los referidos gastos se realizaron para poner el inmueble en condiciones de ser alquilado.

Existen, además, otros gastos que son necesarios para poder alquilar un inmueble, y respecto a los que Hacienda no permite la deducción. Nos referimos a los gastos que genera el inmueble mientras está vacío, en espera de ser alquilado.

En gastos como el IBI, cuotas de comunidad, luz, agua, gas... Hacienda considera que el contribuyente sólo puede deducirlos cuando el inmueble esté alquilado, y genere ingresos. Por ello, si el inmueble está parte del año alquilado, y parte vacío, estos gastos sólo podrían deducirse proporcionalmente al tiempo que el inmueble estuvo alquilado.

Sin embargo, algunos Tribunales, como el TSJ del País Vasco, discrepan. Y es que, si no se paga el IBI, o los gastos de comunidad, o la luz, o el agua y el gas, difícilmente el inmueble estará en condiciones de ser alquilado, pudiendo enfrentarse el propietario a embargos, cortes de suministros, etc. Por ello, este Tribunal consideró en una sentencia que debe permitirse la deducción de tales gastos, mientras el propietario permanece en búsqueda de inquilino.



**JOSÉ MARÍA
SALCEDO**
ABOGADO

Cuando se va a poner en alquiler un inmueble, es habitual que el propietario realice en el mismo una serie de gastos para ponerlo en perfectas condiciones. ¿Son deducibles estos gastos en el IRPF, teniendo en cuenta que el inmueble aún no está alquilado, y por tanto no genera ingresos?

La Ley del IRPF permite en su art. 23 deducir los gastos de reparación y conservación del inmueble. Éstos serán los destinados a mantener el uso normal del inmueble. Por ello, serán deducibles por este concepto los gastos de pintura, arreglo de instalaciones, sustitución de elementos (calefacción, puertas de seguridad...). Por el contrario, no se incluyen en este concepto de reparación y conservación, las cantidades destinadas a ampliación y mejora del inmueble. A la hora de deducir estos gastos de reparación y conservación, es importante tener claro que no puede obtenerse un rendimiento negativo. Es decir, los gastos deducidos no pueden superar los rendimientos obtenidos en el año por el alquiler de ese inmueble. El exceso no

deducido, no obstante, podrá compensarse en la declaración del IRPF de los cuatro ejercicios siguientes.

Por ello, cabe plantearse si pueden deducirse estos gastos de acondicionamiento y reparación, en el caso de que el inmueble, por no haber estado alquilado, no haya generado ingresos.

CÓMO DEDUCIR ESTOS GASTOS CUANDO EL INMUEBLE NO GENERA INGRESOS

Recientemente, la Dirección General de Tributos se ha pronunciado sobre esta cuestión. A su juicio, para que el contribuyente pueda deducir estos gastos, debe existir una correlación entre los gastos de reparación y conservación soportados, y los futuros ingresos que se obtendrán por el alquiler del inmueble.

Por ello, este órgano de Hacienda exige que los gastos de reparación y conservación efectuados en el inmueble se dirijan, exclusivamente, a obtención en el futuro, de rendimientos del capital inmobiliario.

La deducción será negada, por el contrario, si el propietario disfruta personalmente del acondicionamiento del inmueble llevado a cabo. Y ello, aunque sea de forma temporal.

Estamos, no obstante, ante una cuestión de prueba, que deberá ser aportada por el contribuyente en caso de que le fuera requerida por

vecinomoroso.es
Reclamamos judicialmente
las deudas de morosos en
comunidades de propietarios
GRATIS
Consulte nuestra página en internet