



Buenas noticias para los arrendadores de viviendas y locales

Uno de los gastos más suculentos que pueden deducir los arrendadores de viviendas y locales en su IRPF, es el correspondiente a la amortización del inmueble. En efecto, el artículo 23.1.b) de la Ley del impuesto permite aplicar una amortización del 3% sobre el mayor de estos valores: El catastral, o el coste de adquisición satisfecho. Todo ello, sin incluir el valor del terreno, que no se amortiza, porque no se deprecia.

En la práctica, la amortización se calculaba siempre sobre el valor de adquisición del inmueble, por ser éste, en la mayoría de los casos, superior al catastral del inmueble.

El problema, sin embargo, lo tenían los arrendadores, que en su día adquirieron el inmueble de forma gratuita (por herencia o donación). Y es que, en su caso, Hacienda ha venido considerando que el “coste de adquisición satisfecho” no era el valor declarado en la escritura, y en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, sino, únicamente, el conjunto de gastos de la adquisición (notaría, registro, impuesto...).

Y Hacienda, en este tema, ha ido hasta el final. Así, durante dos años ha impuesto su interpretación en el programa renta web, que es el que se utiliza para confeccionar la declaración. De hecho, era necesario mentir al programa, e indicarle que se adquirió el inmueble de forma onerosa, para amortizar el inmueble conforme al valor declarado en la escritura.

Además, Hacienda ha venido sancionando a los contribuyentes que tributaban siguiendo una interpretación distinta a la suya. Y ello, incluso, cuando el tema estaba ya en el Supremo, pendiente de decidir.

Finalmente, ha habido “fumata blanca”. Y es que el Tribunal Supremo, en sentencia de 15-9-2021 ha declarado que, “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”.

Por tanto, la base de la amortización, en estos casos, no es solo el importe de los gastos de la adquisición, sino también el propio valor declarado en la escritura y en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

En definitiva, sentencia importante, que permitirá anular las liquidaciones dictadas por la AEAT cuestionando tal amortización, y pedir la devolución de los últimos 4 ejercicios, si se amortizó menos de lo debido, obedeciendo el criterio de Hacienda.