

La tributación del arrendamiento de viviendas tras la Ley de Medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal

Recientemente se han producido cambios legislativos y jurisprudenciales que tienen una incidencia importante en la tributación del arrendamiento de viviendas en el IRPF como se expone a continuación.

Por una parte, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de Medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, ha modificado el artículo 23.2 de la Ley del IRPF en relación con la práctica de la reducción del 60 por 100 en los arrendamientos de viviendas, con efectos desde el 1 de enero de 2021, como ha establecido su Disposición final séptima. Por tanto, nos encontramos ante una norma de carácter retroactivo que precisa ser analizada por los efectos que va a producir ya, desde el presente ejercicio fiscal.

Con la nueva redacción del precepto, la reducción sólo se va a poder practicar si se han autoliquidado correctamente por el obligado tributario los rendimientos procedentes del arrendamiento de viviendas, tanto en su vertiente positiva -los ingresos-, como en lo que respecta a los gastos deducibles. De ese modo, la reducción ya no va a ser posible dentro de los procedimientos de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección si las cifras declaradas por el contribuyente se ven alteradas, aunque sea con su conformidad. En consecuencia, si no se han declarado todos los ingresos y se inicia algún procedimiento de comprobación por parte de la Agencia Tributaria, la reducción no resultará aplicable sobre las rentas descubiertas.

La modificación del precepto viene motivada por la doctrina establecida en la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 2020 que, invocando el principio de íntegra regularización, había establecido el criterio de que la Hacienda pública debía practicar la reducción si ante el inicio de un procedimiento el contribuyente “declaraba” las rentas inicialmente ocultas; es decir, si existía una especie de “arrepentimiento espontáneo”. La realidad es que esta forma de proceder permitía a los contribuyentes “ocultar” los ingresos derivados de sus arrendamientos y regularizar su situación sin perder el incentivo si un eventual requerimiento por parte de la Administración tributaria les obligaba a declararlos. Por tanto, parece lógica la reacción de Hacienda promoviendo este cambio legislativo.

Y, como se acaba de señalar, la modificación también puede afectar a la vertiente de los gastos ya que, si se consideran indebidamente deducidos, estos quedarán excluidos y la parte del rendimiento que se incrementa no dará derecho a la reducción, aunque se haya aceptado la no deducibilidad por parte del contribuyente durante la tramitación del procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección de que se trate. Por tanto, cualquier error en la deducción de un gasto, aunque se reconozca, va

a suponer un incremento de la renta sobre el que no se va a practicar reducción, lo que nos parece excesivo.

En efecto, esta circunstancia puede suponer un incremento de la litigiosidad, puesto que cualquier discrepancia entorno a la deducibilidad de un gasto va a llevar aparejada la necesidad de oponerse, en la medida en que su pérdida supone un incremento automático del rendimiento en dicho importe sin ninguna bonificación. Además, la regularización de la cuota, lleva aparejada intereses de demora y una más que previsible apertura de un procedimiento sancionador por parte de la Administración.

Además hay que tener en cuenta que no todos los gastos deducibles previstos en los artículos 13 y 14 del Reglamento del impuesto tienen una aplicación clara y precisa. Por ejemplo, con frecuencia es difícil determinar si estamos en presencia de un gasto que debe calificarse como de “reparación y conservación” (deducibles en el ejercicio) o como “mejora” (amortizable), lo que puede generar un primer punto de debate.

Por ejemplo, hasta la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 15 de septiembre de 2021 ha existido una situación litigiosa sobre cuál debía ser el importe a tomar para el cálculo de la amortización en los inmuebles adquiridos a título gratuito por herencia o donación. La Administración defendía que el “coste de adquisición” a tener en cuenta para la práctica de la amortización era sólo el correspondiente a los “gastos y tributos satisfechos para su adquisición” y no el valor declarado o comprobado a los efectos de la liquidación del correspondiente impuesto de sucesiones o donaciones. Sin embargo, el Tribunal Supremo ha fallado en contra del criterio de la Administración y ha establecido que se tomará como valor el declarado o comprobado en el ISD.



Como puede apreciarse, la consideración o determinación de un gasto como deducible no es algo siempre claro y pacífico. Por ello, a través de la reforma llevada a cabo en la Ley del IRPF por la Ley de Medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal se está ejerciendo una presión sobre los gastos deducibles en los arrendamientos de vivienda, generando inseguridad jurídica sobre la deducibilidad de alguno de ellos. De existir una discrepancia, aunque sea razonable, si la balanza se inclina del lado de la Administración ello va a llevar acarreada la pérdida íntegra de la bonificación sobre el importe del gasto no deducible, lo que parece una penalización excesiva en situaciones como las que se ha descrito y que obliga al contribuyente a una depuración de sus propios gastos o a utilizar un criterio de prudencia máxima en una zona llena de incertidumbres y conceptos jurídicos indeterminados.

En definitiva, consideramos que, en materia de gastos no deducibles, cuando pueda haber una discrepancia razonable e incluso cuando se haya llegado a un consenso con el administrado sobre los gastos deducibles, debería haberse admitido la práctica de la reducción sobre el rendimiento incrementado. Sin embargo, la redacción del precepto es

tajante y todo gasto que se excluya va a suponer la tributación íntegra por el mayor rendimiento que supone, sin derecho a reducción alguna.

Como ocurre tantas veces en materia tributaria, para reaccionar frente al criterio establecido por el Tribunal Supremo, se ha introducido una redacción en la norma que puede suponer mayor conflictividad, en vez de solventar el problema jurídico anteriormente planteado.

En definitiva, a partir de ahora habrá que poner atención máxima a la hora de la deducción de los gastos vinculados con el arrendamiento de viviendas: si la Administración no comparte el criterio, el incremento del rendimiento no tendrá derecho a bonificación alguna y tal vez ello exija acciones por parte del contribuyente.

José Pedreira Menéndez

Catedrático de Derecho Financiero y Tributario.

Abogado Responsable del Departamento de Entidades no Lucrativas de Garrido Abogados
