

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC068500

DGT: 10-04-2018

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0927/2018

SUMARIO:

IRPF. Rendimientos de capital inmobiliario. Gastos deducibles. De inmuebles arrendados. Gastos necesarios para la obtención de rendimientos. Amortización. Vivienda en régimen de leasehold. El propietario de una vivienda en Londres en régimen de leasehold, es propietario únicamente de la construcción, ya que la propiedad del suelo de la edificación corresponde a un tercero. En caso de estar arrendada este tipo de vivienda, se aplicaría el art. 14 RD 439/2007 (Rgto IRPF) que establece, en cuanto al cálculo de la amortización, que el coeficiente de amortización se aplicará sobre el mayor de los dos siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir en el cómputo el valor del suelo. Por tanto, puesto que el suelo de la edificación es propiedad de otra entidad, el valor de adquisición total satisfecho por el contribuyente coincide con el valor de adquisición de la construcción, puesto que no se incluye el suelo.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 22, 23 y 27.
RD 439/2007 (Rgto IRPF), art. 14.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante es propietario de una vivienda en Londres en régimen de "Leasehold", esto es, es propietario únicamente de la construcción mientras que la propiedad del suelo de la edificación corresponde a otra entidad. La vivienda se encuentra arrendada actualmente.

Cuestión planteada:

Si a efectos del cálculo de la amortización puede considerarse que el valor de adquisición del consultante equivale al valor de adquisición de la construcción.

Contestación:

Partiendo de la hipótesis de que el arrendamiento no se realiza como actividad económica, por no reunir los requisitos del artículo 27.2 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 del día 29), en adelante LIRPF, los rendimientos que pueda producir dicho arrendamiento constituyen rendimientos del capital inmobiliario de acuerdo con el artículo 22 de la LIRPF.

Con respecto a la cuestión relativa a la amortización, el artículo 23.1 de la LIRPF recoge los gastos deducibles para la determinación del rendimiento neto señalando, entre otros:

“b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. Tratándose de inmuebles, se entiende que la amortización cumple el requisito de efectividad si no excede del resultado de aplicar el 3 por ciento sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir el valor del suelo.

(...)”.

En este sentido, el artículo 14 del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del día 31), en adelante RIRPF, establece lo siguiente:

“1. Para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, tendrán la consideración de gasto deducible las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, siempre que respondan a su depreciación efectiva.

2. Se considerará que las amortizaciones cumplen el requisito de efectividad:

a) Tratándose de inmuebles: cuando, en cada año, no excedan del resultado de aplicar el 3 por ciento sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir en el cómputo el del suelo.

Cuando no se conozca el valor del suelo, éste se calculará prorrateando el coste de adquisición satisfecho entre los valores catastrales del suelo y de la construcción de cada año.

(...)”.

En consecuencia, el coeficiente de amortización se aplicará sobre el mayor de: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir en el cómputo el valor del suelo. Por tanto, en el supuesto planteado en el que según su escrito el suelo de la edificación es propiedad de otra entidad, el valor de adquisición total satisfecho por el consultante coincide con el valor de adquisición de la construcción (puesto que no incluye el suelo).

Lo que comunico a Vd. 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).

Fuente: sitio Internet del Ministerio de Hacienda y Función Pública