

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFC072758

DGT: 09-07-2019

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1698/2019

**SUMARIO:**

**IRPF. Rendimientos del capital inmobiliario. Gastos deducibles. De inmuebles arrendados. Intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien arrendado.** *Los intereses por financiación ajena de un inmueble alquilado no pueden deducirse de los rendimientos íntegros de otros inmuebles que se tienen alquilados.* Los gastos por intereses de los préstamos para la adquisición de un inmueble arrendado podrán deducirse de los rendimientos íntegros derivados del alquiler de dicho inmueble, si bien el importe total a deducir por dichos gastos junto con los gastos de reparación y conservación no podrá superar la cuantía de los rendimientos de dicho inmueble. En caso de exceso, podrá deducirse en los cuatro ejercicios siguientes, si bien dichos gastos correspondientes a cada uno de estos años no podrán superar el importe del rendimiento derivado del arrendamiento de dicho inmueble en cada uno de dichos ejercicios. En consecuencia, los gastos de financiación del inmueble arrendado sólo podrán deducirse de los rendimientos íntegros del alquiler de dicho inmueble, sin que puedan deducirse de los rendimientos íntegros correspondientes al alquiler de otros inmuebles. En consecuencia, la determinación del rendimiento neto derivado de los arrendamientos y las reducciones aplicables, debe efectuarse para cada inmueble arrendado, con independencia de que posteriormente se sumen para determinar el rendimiento neto reducido total.

**PRECEPTOS:**

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 23.

RD 439/2007 (Rgto. IRPF), art. 13.

**Descripción sucinta de los hechos:**

La consultante tiene pendientes de compensación gastos correspondientes a intereses por financiación ajena de un inmueble alquilado, que va a vender.

**Cuestión planteada:**

Si puede considerar dichos intereses como gastos deducibles de los rendimientos íntegros de otros inmuebles que tiene asimismo alquilados.

**Contestación:**

El artículo 23.1 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 de 29 de noviembre), en lo que se atañe a la cuestión consultada, dispone lo siguiente:

“1. Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán de los rendimientos íntegros los gastos siguientes:

a) Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos. Se considerarán gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, entre otros, los siguientes:

1.º Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso y disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación, así como los gastos de reparación y conservación del inmueble. El importe total a deducir por estos gastos no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes de acuerdo con lo señalado en este número 1.º (...).”

Y en su desarrollo, el artículo 13 del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE de 31 de marzo), establece:

“Tendrán la consideración de gasto deducible para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario todos los gastos necesarios para su obtención.

En particular, se considerarán incluidos entre los gastos a que se refiere el párrafo anterior:

a) Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso o disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación, así como los gastos de reparación y conservación.

(...)

El importe total a deducir por los gastos previstos en este apartado a) no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.

El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes, sin que pueda exceder, conjuntamente con los gastos por estos mismos conceptos correspondientes a cada uno de estos años, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos en cada uno de los mismos, para cada bien o derecho.

(...).”

Por tanto, de acuerdo con lo anterior, los gastos por intereses correspondientes a los préstamos para la adquisición o mejora de un inmueble arrendado, podrán deducirse de los rendimientos íntegros derivados del alquiler de dicho inmueble, si bien el importe total a deducir por dichos gastos junto con los gastos de reparación y conservación del inmueble, no podrán superar la cuantía de los rendimientos íntegros de dicho inmueble. En caso de exceso, éste podrá deducirse de los rendimientos íntegros derivados del arrendamiento del inmueble en los cuatro ejercicios siguientes, si bien dichos gastos, junto con los gastos por estos mismos conceptos (gastos de financiación ajena y de reparación y conservación) correspondientes a cada uno de estos años, no podrán superar el importe del rendimiento íntegro derivado del arrendamiento de dicho inmueble en cada uno de dichos ejercicios.

En consecuencia, los gastos de financiación del inmueble arrendado sólo podrán deducirse de los rendimientos íntegros del alquiler de dicho inmueble, con los límites temporales y cuantitativos antes expuestos, sin que pueden deducirse de los rendimientos íntegros correspondientes al alquiler de otros inmuebles de la consultante.

En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que la determinación del rendimiento neto derivado de los arrendamientos y las reducciones en su caso aplicables, debe efectuarse para cada inmueble arrendado, con independencia de que posteriormente se sumen para determinar el rendimiento neto reducido total.

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.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.