

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

DGT: 20-05-2026

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1141/2026

SUMARIO:

IRPF. Rendimientos del capital inmobiliario. Gastos deducibles. *Servicios de intermediación de un bróker hipotecario en la gestión y formalización del crédito hipotecario utilizado para la adquisición de una vivienda destinada al alquiler a terceros.* El contribuyente adquirió una vivienda financiada con hipoteca y la destinó exclusivamente al arrendamiento como vivienda habitual. Para obtener el préstamo hipotecario contrató a un bróker hipotecario, cuyos honorarios se plantea deducir como gasto en el rendimiento del capital inmobiliario. La DGT concluye que, al no tratarse de una actividad económica (art. 27.2 LIRPF), los ingresos obtenidos constituyen rendimientos del capital inmobiliario (art. 22 LIRPF). Los gastos solo son deducibles si están vinculados a la obtención de los rendimientos del arrendamiento (art. 23.1 LIRPF y art. 13 RIRPF). Los honorarios del bróker hipotecario corresponden a la gestión y formalización de la financiación para adquirir el inmueble, no al arrendamiento ni a la relación entre arrendador y arrendatario. Por ello, no tienen la consideración de gasto deducible para determinar el rendimiento neto del capital inmobiliario.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante ha adquirido una vivienda mediante financiación hipotecaria. Dicha vivienda ha sido destinada al alquiler a terceros, siendo su uso exclusivo el de arrendamiento como vivienda habitual de los inquilinos.

Para la obtención del préstamo hipotecario, el consultante contrató los servicios de intermediación de un bróker hipotecario, que facturó unos honorarios por la gestión y formalización del crédito.

Cuestión planteada:

Se desea saber si el importe satisfecho al bróker hipotecario puede considerarse gasto deducible a efectos del cálculo del rendimiento neto del capital inmobiliario conforme al artículo 23.1 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Contestación:

Partiendo de la consideración de que el arrendamiento no se realiza como actividad económica por no reunir los requisitos previstos en el 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 de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, los rendimientos generados por el arrendamiento del inmueble constituyen rendimientos del capital inmobiliario, de conformidad con lo señalado en el artículo 22 de la LIRPF, el cual dispone lo siguiente:

“1. Tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.”

En cuanto a los gastos deducibles de los rendimientos de capital inmobiliario, se hace necesario acudir al artículo 23.1 de la LIRPF, y en su desarrollo al artículo 13 del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del día 31), en adelante RIRPF, que dispone lo siguiente:

“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.

A estos efectos, tendrán la consideración de gastos de reparación y conservación:

Síguenos en...

Los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones.

Los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros.

No serán deducibles por este concepto las cantidades destinadas a ampliación o mejora.

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.

(...)."

La deducibilidad de los gastos objeto de consulta está condicionada a la obtención de unos ingresos, es decir, de unos rendimientos íntegros del capital inmobiliario: los procedentes del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute de bienes inmuebles o de derechos reales que recaigan sobre los mismos.

En el caso consultado, los importes satisfechos al bróker hipotecario asociados a la constitución de la hipoteca solicitada para la financiación del inmueble, a los que se refiere el consultante en su escrito, no están relacionados con el arrendamiento del mismo, ni son consecuencia de la relación contractual entre arrendador y arrendatario por lo que no serán deducibles.

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.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por la Base de datos de consultas tributarias de la Dirección General de Tributos.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda

Síguenos en...

