

**DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS**

DGT: 09-10-2024

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2165/2024

**SUMARIO:**

**IRPF. Rendimientos de capital inmobiliario. Gastos deducibles. De inmuebles arrendados. Gastos necesarios para la obtención de rendimientos. Otros gastos necesarios. Sustitución del préstamo hipotecario por otro.** Una contribuyente es propietaria de un inmueble que se encuentra arrendado. Se está planteando la posibilidad de cancelar el préstamo hipotecario que recae sobre el inmueble, utilizando para ello la totalidad de un nuevo préstamo que le ofrece otra entidad bancaria, el cual tiene mejores condiciones. Este cambio le generaría una serie de gastos. A efectos de la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, podrá deducirse las comisiones por la cancelación del préstamo, los gastos de notaría y cancelación de la hipoteca en el Registro de la Propiedad y los gastos de tasación del inmueble para la constitución del nuevo préstamo hipotecario.

**Descripción sucinta de los hechos:**

La consultante es propietaria de un inmueble que se encuentra arrendado. Se está planteando la posibilidad de cancelar el préstamo hipotecario que recae sobre el inmueble, utilizando para ello la totalidad de un nuevo préstamo que le ofrece otra entidad bancaria, el cual tiene mejores condiciones. Este cambio le generaría una serie de gastos: comisiones bancarias por cancelación anticipada, de notaría y registro, así como por la tasación del inmueble para la constitución del nuevo préstamo.

**Cuestión planteada:**

Si dichos gastos tendrían la consideración de gastos de financiación y por lo tanto serían deducibles a efectos del cálculo del rendimiento neto del capital inmobiliario.

**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:

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.

Síguenos en...

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.

La modificación en la forma de financiar la adquisición de la vivienda, mediante la sustitución de un préstamo por otro -con las garantías y condiciones que cualquiera de ellos tuviese- no conlleva entender que en ese momento concluye el proceso de financiación de la inversión correspondiente, ello únicamente implica la modificación de las condiciones de financiación inicialmente acordadas, siempre que, evidentemente, el nuevo préstamo se dedique efectivamente a la amortización del anterior.

Cuestión distinta sería un supuesto, de cancelación, parcial o total, de la deuda y una posterior obtención de crédito, incluso con la garantía del inmueble objeto de consulta, sin continuidad entre ambos. Lo cual habría que entender que son operaciones distintas, e implicaría la pérdida del derecho a practicar la deducción de los gastos financieros asociados a la nueva financiación a la hora de calcular el rendimiento neto de capital inmobiliario correspondiente.

Por tanto, de conformidad con lo anteriormente expuesto, podrá deducirse las comisiones por la cancelación del préstamo, los gastos de notaría y cancelación de la hipoteca en el Registro de la Propiedad y los gastos de tasación del inmueble para la constitución del nuevo préstamo hipotecario, a efectos de la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario.

Respecto del nuevo préstamo, como de cualquier otro, la consultante deberá poder acreditar su destino vinculado al inmueble y la justificación de su devolución; ello deberá efectuarse utilizando cualquiera de los medios de prueba generalmente admitidos en derecho, correspondiendo la valoración de las pruebas aportadas a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria.

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...

