

## Golpe fiscal del Tribunal Supremo a los arrendadores de inmuebles que no encuentran inquilino.

A la dificultad para encontrar inquilino en estos tiempos de pandemia, se suma ahora el duro mazazo que el Tribunal Supremo ha dado a estos arrendadores.

Estamos ante un criterio que afecta de lleno a la campaña de IRPF que ayer se inició. Teniendo en cuenta, además, que el ejercicio a declarar ha sido especialmente negativo para estos contribuyentes.

Recordamos, que la ley del IRPF permite en su artículo 23 la deducción de algunos gastos relacionados con el alquiler de inmuebles cuando tributan como rendimiento del capital inmobiliario.

**Pero ¿Qué pasa con los inmuebles que están destinados al alquiler, pero no consiguen un inquilino?**

Tribunales Superiores de Justicia como el de la Comunidad Valenciana o el País Vasco han venido considerando que estos gastos, que son imprescindibles para tener el inmueble a punto para ser alquilado, eran deducibles siempre que el inmueble estuviese en disposición para ser arrendado, resultando indiferente que no generasen rendimientos por estar vacíos.

Sin embargo, el **Tribunal Supremo** ratifica ahora en su **Sentencia nº 270/2021 de 25 de febrero de 2021** la interpretación de Hacienda. Por tanto, **estos propietarios deberán imputar rentas inmobiliarias por los días en que sus inmuebles no consiguieron arrendarse**, es

decir, deben tributar por el 1,1 o 2% de su valor catastral en la declaración de IRPF en base al artículo 85 de la Ley del Impuesto.

Y, por si fuera poco, **tampoco podrán deducir los gastos que generen estos inmuebles sin inquilino**, pero disponibles y con expectativas de ser alquilados.

Esta sentencia del Supremo afecta en especial a los dueños de pisos turísticos que con motivo de la Covid-19 han visto imposible o realmente difícil alquilar sus inmuebles, ya que les impide deducir los gastos que, ineludiblemente, tienen que soportar. Y no solo eso, sino que, les obliga a imputar rentas inmobiliarias por dichos inmuebles vacíos, a pesar de que, por encontrarse destinados al alquiler, no están a disposición del uso particular de sus propietarios.

En conclusión, **el Tribunal Supremo considera que los arrendadores de inmuebles están obligados a imputar rentas inmobiliarias por el período en que no han estado alquilados, sin poder deducirse los gastos anuales que generan, como IBI, luz, agua, gas, seguros o los gastos de comunidad, mientras están vacíos y sin inquilino**. Para el Alto Tribunal, “la finalidad de tal deducción de gastos es minorar la carga impositiva del arrendador que percibe rentas de alquiler. Por tanto, si no hay renta en el ejercicio o parte de él, no cabe deducir gastos imputables a ese período”.