

Dpto. Tributario / Diciembre 2025

No discriminación fiscal: derecho de los no residentes a deducir gastos de inmuebles en España

La Audiencia Nacional se pronuncia avalando la deducción de los gastos de bienes inmuebles sitos España por ciudadanos no residentes en la Unión Europea ni en el EEE.

CONTEXTO DEL CASO

Un ciudadano residente en los Estados Unidos solicitó **rectificar su declaración** del IRNR por los ingresos de un inmueble alquilado en España, pues según este contribuyente, **tenía derecho a deducir los gastos relacionados con este bien inmueble** conforme al artículo 24.1 del TR Ley IRNR.

Hasta ahora, la interpretación administrativa y del TEAC establecía que **sólo los residentes en Estados miembros de la UE o del EEE podían deducir dichos gastos** (tal y como reza el art. 24 del TR Ley IRNR), excluyendo a los de terceros Estados. El recurrente alegó que esta exclusión **contraviene el principio de libre circulación de capitales del artículo 63 TFUE**, así como la **prohibición de discriminación del Convenio para evitar la doble imposición España-EEUU**.

EVOLUCIÓN NORMATIVA

En el año 2.004 se aprobó la Ley 5/2004 (TR Ley IRNR), que estableció que la base imponible se constituía por el **importe íntegro de los rendimientos sin reducción de gastos**.

En 2.010, la Ley 2/2010, Introduce el **derecho a deducir gastos para contribuyentes residentes en la UE**, mientras que en el 2.014, la Ley 26/2014 amplía la deducción a **residentes en Estados del EEE con efectivo intercambio de información tributaria**.

LA CLAVE DEL CASO: LA SENTENCIA DE LA AUDIENCIA NACIONAL

La Audiencia Nacional, en su Sentencia de 28 de julio de 2.025, estableció que, **todos los contribuyentes no residentes**, incluyendo así; a los ciudadanos residentes en la Unión Europea, a los residentes en el EEE, así como los residentes en terceros Estados (como EEUU), **tienen derecho a deducir los gastos relacionados con sus inmuebles arrendados en España**.

Esta interpretación respeta el **artículo 25 del Convenio España-EEUU** sobre no discriminación y los mecanismos de intercambio de información, evitando la doble deducción.

Asimismo, sentencia la Audiencia Nacional que la exclusión previa de los residentes de terceros Estados **no es compatible con la jurisprudencia del TJUE ni con la libre circulación de capitales**

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

La **deducción de gastos** por arrendamiento en IRNR se extiende a residentes en terceros países. Esta medida refuerza la **coherencia** entre la **normativa española y los principios de la UE**, evitando discriminaciones frente a contribuyentes.

A pesar del avance muy positivo en la materia, que trae consigo la **no discriminación fiscal** entre no residentes extracomunitarios y residentes en la UE y el EEE, **esta sentencia no sienta jurisprudencia**, por lo que su aplicación práctica queda condicionada a futuras resoluciones o interpretaciones de la Administración tributaria y del resto de tribunales.