



Expansión Mercados Ahorro Empresas Economía E&Empleo Jurídico Más  [Suscríbete](#) 

← **Jurídico** Opinión Actualidad y Tendencias Fichajes Sentencias

PUBLICIDAD

TRIBUTARIO Opinión

Hacienda impone su criterio de amortización de inmuebles en el IRPF de 2019

DAVID ÁLVAREZ LARRAURI & MARTÍ ABOGADOS 21 ABR. 2020 - 12:12



Ver 1 comentario

A la hora de confeccionar su declaración de renta del 2019, muchos se habrán encontrado con la "simplificación" que la Agencia Tributaria ha introducido en el programa renta web en el sentido de que este le calcula la amortización de los inmuebles arrendados, debiendo indicar a tal efecto si el inmueble se adquirió lucrativamente, esto es, por herencia o donación. ¿Por qué esto es perjudicial para el contribuyente?

En primer lugar, recordemos que, en concepto de amortización de un inmueble arrendado y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del IRPF, se podrá usted deducir el 3 por ciento sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir el valor del suelo en ambos casos.

Si usted interpreta que el coste de adquisición satisfecho en el caso de un inmueble adquirido por herencia o donación debe ser igual al valor de adquisición del inmueble, esto es, el valor por el que se tribuló en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, más Impuestos y gastos inherentes a dicha adquisición, se equivoca: La Administración mantiene el criterio de que, en el caso de que el inmueble haya sido adquirido a título lucrativo este coste sería únicamente el importe de los gastos y tributos satisfechos por la adquisición.

ÚLTIMA HORA 

08:54 Facebook compra el 9,99% de la india Jio Platforms por 5.252 millones

08:41 Siemens Gamesa retira previsiones por el "trastorno" del coronavirus

08:35 Una segunda "ola" de coronavirus en Estados Unidos sería más grave que la actual

Esto tiene como consecuencia que, en la práctica totalidad de inmuebles, la amortización a practicar tendrá que ser el 3 por ciento sobre el valor catastral, sin incluir el valor del suelo, lo cual, al dar como resultado un gasto por amortización menor, implicará un mayor rendimiento neto a declarar por el arrendamiento del inmueble y, por ende, un mayor importe a ingresar en su declaración del IRPF.

Esta diferenciación entre el valor de adquisición, que es, de acuerdo con la Ley del IRPF, el valor por el que se declaró el inmueble arrendado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones más los gastos y tributos inherentes a su adquisición, y el coste de adquisición satisfecho, que circunscribe el mismo únicamente a los gastos y tributos abonados efectivamente, únicamente se entiende con el fin de favorecer los intereses recaudatorios de la Administración.

A este respecto, es significativa la Sentencia del 12 de junio de 2006, del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (criterio asumido posteriormente por los Tribunales Forales) aceptando la utilización, a efectos de que calcular la amortización, del valor de adquisición de los inmuebles heredados, considerando este como el valor declarado a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones más gastos e Impuestos.

Igualmente, y en este mismo sentido, el Tribunal Superior de Justicia de Valencia (TSJV) ha asumido este mismo criterio. La Administración, viendo peligrar sus intereses recaudatorios, ha recurrido recientemente una de estas Sentencias del TSJV elevando un recurso de casación ante el Tribunal Supremo (Auto de 21 de febrero de 2020, Rec. 5664/2019) para que este determine si el coste de adquisición satisfecho es el valor declarado por el bien a efectos del ISD, considerando, en línea con fallos precedentes del TSJV, que la expresión "coste de adquisición satisfecho" no puede interpretarse como excluyente de la amortización respecto de aquellos activos inmobiliarios adquiridos a título gratuito pero que no por ello dejan de tener un valor de adquisición o, como defiende la Administración, que, en el caso de inmuebles adquiridos a título gratuito, no se ha satisfecho nada por ellos, más allá de los gastos e impuestos que el acto sucesorio haya generado, considerando que ese es realmente el "coste de adquisición satisfecho".

Por tanto, la cuestión no es pacífica y esté pendiente de que el Tribunal Supremo interprete cuál es realmente el "coste de adquisición satisfecho" que debemos utilizar para calcular la amortización de los inmuebles adquiridos a título gratuito.

Finalmente, y respondiendo a la pregunta de por qué es perjudicial que se obligue en esta campaña de renta por primera vez al contribuyente a indicar si el inmueble se adquirió a título gratuito, la razón es porque, una vez consignada en la declaración del IRPF tal circunstancia, el programa calculará automáticamente la amortización en base a su interpretación de que el coste de adquisición satisfecho en una adquisición por herencia o donación es cero (sin contar impuestos y gastos) y, por tanto, calculará la amortización en base al valor catastral en claro perjuicio del contribuyente.

En consecuencia, la "simplificación" realizada por la Agencia Tributaria enmascara una clara imposición del criterio interpretativo que más favorece a la Administración y obliga al contribuyente, si el Supremo asume el criterio mantenido por varios Tribunales Superiores de Justicia como propio, a solicitar en el futuro una devolución de ingresos indebidos, sabiendo de antemano la Agencia tributaria que muchos contribuyentes no lo harán.

Opinión Jurídico Jurídico

[El reto de negociar contratos en tiempos de coronavirus](#)

[El Covid-19 llega a la Corte Penal Internacional](#)

[Propuesta de medidas legales necesarias en arrendamientos de local de negocio en tiempos de crisis sanitaria](#)

Te recomendamos

Enlaces Promovidos por Taboola