

índice
Boletines Oficiales

Catalunya

Núm. 9359 - 26.2.2025



MESURES EN VIVENDA.

[Decret llei 2/2025](#), de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

[\[pág. 2\]](#)**Consultas de la DGT**

DONACIÓN DE DINERO

ISD. Se analiza, en esta consulta, la Comunidad Autónoma competente para liquidar una donación de dinero de unos padres a su hija empadronada en Barcelona, pero residiendo en Murcia por motivos laborales

[\[pág. 4\]](#)**Resolución del TEAC**

TRÁMITE DE AUDIENCIA

IVA. NO ESTABLECIDOS. El TEAC anula la denegación de la devolución de IVA a empresa extranjera por vulneración del derecho de defensa. En el procedimiento de devolución del IVA a empresarios no establecidos en el TAI hay que garantizar su audiencia.

[\[pág. 6\]](#)

SUJETOS DOMICILIADOS FUERA DEL ÁMBITO DE LA DEPENDENCIA REGIONAL

LGT. PROCEDIMIENTO INSPECTOR. El TEAC avala la extensión de competencias territoriales en inspección tributaria por vínculos societarios y ordena retrotraer actuaciones

[\[pág. 8\]](#)**Auto del TS**

FONDOS DE INVERSIÓN NO RESIDENTES

IRnR. El Tribunal Supremo plantea cuestión prejudicial al TJUE sobre la neutralización de la doble imposición en fondos de inversión no residentes

[\[pág. 10\]](#)**Sentencia del TS**

PISOS TURÍSTICOS

IRPF. IMPUTACIÓN DE RENTAS INMOBILIARIAS. El TSJ de Madrid avala la imputación de rentas en pisos turísticos no alquilados, pero admite la deducción de gastos por atenciones a clientes

[\[pág. 12\]](#)

Boletines Oficiales

Catalunya

Núm. 9359 - 26.2.2025



MESURES EN VIVENDA.

[Decret Llei 2/2025](#), de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

Resum

Mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme a Catalunya

Context i justificació

Es dicta a causa de la **pròrroga pressupostària** del 2025, que impedeix l'aprovació de nous pressupostos. La Generalitat té competència exclusiva en **habitatge i urbanisme**, fet que li permet adoptar aquestes mesures urgents. Es busca garantir el **dret a un habitatge digne** mitjançant modificacions en diverses lleis i reglaments.

Estructura del Decret

Es divideix en **tres títols**, amb **10 articles**, una **disposició transitòria**, una **disposició derogatòria** i dues **disposicions finals**.

TÍTOL I: Mesures en matèria d'obra pública

Es modifica la **Llei 3/2017** d'obra pública per ajustar la **tramitació de projectes d'obres** i evitar contradiccions amb normatives sectorials.

TÍTOL II: Mesures administratives

Es modifica la **Llei 13/1996** sobre **fiances de lloguer**. L'Institut Català del Sòl podrà destinar les fiances **a la construcció d'habitatge públic protegit**, garantint que almenys **un 5 % d'aquests fons estigui disponible** per a devolucions.

TÍTOL III: Mesures en matèria d'urbanisme i habitatge

Llei d'Urbanisme (Decret legislatiu 1/2010)

S'estableix més transparència amb la publicitat i accés telemàtic als instruments de planejament i gestió urbanística. Es fomenta l'habitatge públic protegit **facilitant l'obtenció de sòl i la tramitació de permisos**, a més de reduir la cessió obligatòria de sòl en promocions socials sense ànim de lucre. Es millora l'accessibilitat i l'eficiència energètica permetent instal·lacions per reduir la demanda energètica i ocupacions de sòl per instal·lar ascensors en edificis existents. També es regula un règim especial per a les urbanitzacions amb dèficits urbanístics dels anys 60-70, moltes de les quals manquen d'infraestructures adequades.

Llei del Dret a l'Habitatge (Llei 18/2007)

S'adapta la normativa autonòmica a la **Llei estatal 12/2023**, buscant un millor equilibri en el mercat immobiliari. S'amplia el **dret de tempteig i retracte**, permetent a la Generalitat intervenir en més operacions de compra d'habitatges. També es reforça la regulació dels **habitatges de protecció oficial**, establint condicions més clares per evitar l'especulació.

Registre de Grans Tenidors d' Habitatge

1. Creació i desenvolupament reglamentari prioritari

- S'estableix **com una prioritat la posada en marxa del Registre de Grans Tenidors d'Habitatge**, la finalitat del qual és identificar els habitatges buits o susceptibles de ser mobilitzats per les administracions públiques.

2. Obligació de subministrar dades

- S'introdueix una **infracció greu** en la Llei 18/2007 per als qui es neguin a proporcionar informació sobre habitatges buits o sobre la seva situació en el registre de grans tenidors.
- Això permetrà a la Generalitat un millor control del mercat immobiliari i la possibilitat d'aplicar mesures de mobilització d'habitatges buits.

3. Facilitació del dret de tempteig i retracte

- Amb aquest registre, la Generalitat podrà intervenir més eficaçment en la compra d'habitatges de grans propietaris en municipis declarats com a zones de mercat tensionat.

3. Accés públic i transparència

- Es garantirà la consulta telemàtica d'aquest registre en un format interoperable, facilitant l'accés a la informació tant per a les administracions com per a la ciutadania.

En resum, aquest registre es converteix en una eina clau per millorar l'accés a l'habitatge, evitar l'especulació immobiliària i permetre que la Generalitat intervingui en el mercat amb més control sobre els grans tenidors.

Mesures per agilitzar tràmits administratius

S'introdueix la **licència bàsica prèvia** per a obres d'habitatge protegit, permetent iniciar l'obra mentre es completa el procés administratiu. Es redueixen terminis en urbanisme, escurçant els temps d'aprovació de plans i llicències. A més, es simplifica el sector públic en urbanisme eliminant els consorcis urbanístics en **Àrees Residencials Estratègiques (AREs)**.

Disposicions addicionals i transitòries

S'estableix la **dissolució de consorcis urbanístics en un any**. Es regulen urbanitzacions en sòl rústic, establint requisits per als serveis bàsics i cessions de sòl. Es redueix el **termini de resolució de llicències urbanístiques a 1 mes**.

Consultas de la DGT

DONACIÓN DE DINERO

ISD. Se analiza, en esta consulta, la Comunidad Autónoma competente para liquidar una donación de dinero de unos padres a su hija empadronada en Barcelona, pero residiendo en Murcia por motivos laborales



Fecha: 02/01/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V0006-25 de 02/01/2025](#)

HECHOS EXPUESTOS POR LA CONSULTANTE

- La consultante, empadronada en Barcelona, ha residido el último año en Murcia por motivos laborales, fijando allí su domicilio fiscal.
- Ha recibido de sus padres una donación de dinero y desea conocer en qué Comunidad Autónoma debe presentar la liquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones correspondiente a dicha donación.

PREGUNTA PLANTEADA

¿En qué Comunidad Autónoma debe presentar la liquidación del Impuesto sobre Donaciones, considerando su situación de empadronamiento en Barcelona y residencia laboral en Murcia?

RESPUESTA DE LA DGT

La DGT analiza la normativa aplicable y responde que la donación tributa en la Comunidad Autónoma donde el donatario (la consultante) tiene su residencia habitual al momento del devengo del impuesto.

1. Hecho imponible y sujeto pasivo

- Según el [artículo 3.1.b\)](#) de la Ley 29/1987, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD), el hecho imponible se configura por la adquisición de bienes y derechos por donación.
- El [artículo 5.b\)](#) de la misma ley establece que el sujeto pasivo es el donatario, es decir, la persona que recibe la donación.

2. Determinación de la Comunidad Autónoma competente

- El artículo 32.2.c) de la [Ley 22/2009](#), que regula la financiación autonómica, establece que en las donaciones de bienes muebles (como el dinero), **el impuesto se devenga en la Comunidad Autónoma donde el donatario tenga su residencia habitual al momento de la donación.**
- **Para definir la residencia habitual**, el artículo 28 de la misma ley dispone que se considerará aquella Comunidad donde el donatario **haya residido la mayor parte del tiempo en los cinco años anteriores** al devengo del impuesto, contados hacia atrás desde la fecha de la donación.

3. Prueba de la residencia habitual

- La consultante debe acreditar su residencia habitual mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, según el [artículo 106.1](#) de la Ley 58/2003, General Tributaria (LGT).
- La valoración de la prueba corresponde a los órganos de la Administración Tributaria encargados de la comprobación e inspección.

CONCLUSIÓN DE LA DGT:

1. La donación de dinero tributa en la Comunidad Autónoma **donde la consultante haya residido la mayor parte del tiempo en los cinco años anteriores a la fecha de la donación.**
2. Es responsabilidad del donatario acreditar su residencia habitual mediante pruebas válidas.

Normativa aplicada

Ley 29/1987, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (LISD):

[Art. 3.1.b](#)): Establece el hecho imponible en la donación de bienes y derechos.

[Art. 5.b](#)): Determina al donatario como sujeto pasivo del impuesto.

Ley 22/2009, de financiación autonómica:

[Art. 32.2.c](#)): Fija la Comunidad Autónoma competente según la residencia habitual del donatario.

[Art. 28](#)): Define la residencia habitual considerando los cinco años anteriores al devengo.

Ley 58/2003, General Tributaria (LGT):

[Art. 106.1](#)): Regula la carga de la prueba y su valoración por la Administración.

Resolución del TEAC

TRÁMITE DE AUDIENCIA

IVA. NO ESTABLECIDOS. El TEAC anula la denegación de la devolución de IVA a empresa extranjera por vulneración del derecho de defensa. En el procedimiento de devolución del IVA a empresarios no establecidos en el TAI hay que garantizar su audiencia.



Fecha: 28/01/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Resolución del TEAC de 28/01/2025](#)

ANTECEDENTES Y HECHOS

- La entidad extranjera XZ presentó solicitudes de devolución del IVA soportado en España durante los ejercicios 2021 y 2022, conforme al artículo 119 bis de la Ley 37/1992, del IVA. Las solicitudes ascendían a un total de 315.000 euros por ejercicio y correspondían a facturas emitidas por TW, S.A.D. por servicios prestados en España.

- La Administración tributaria (ONGT) denegó las devoluciones alegando que:

- XZ no aportó el certificado oficial emitido por las autoridades fiscales de su país (PAÍS_1) que acreditara su condición de sujeto pasivo del IVA, tal como exige el artículo 31 bis del RIVA.

- Pese a varios requerimientos, XZ presentó documentos alternativos que no cumplieran con el requisito formal exigido.
- XZ recurrió en reposición, alegando:
 - Imposibilidad material de obtener un certificado distinto al ya aportado, pues las autoridades de su país solo expiden un tipo de certificado.
 - Vulneración del derecho de defensa, ya que la Administración omitió el trámite de audiencia, impidiéndole realizar alegaciones y aportar documentación adicional antes de dictar la resolución denegatoria.
- La ONGT desestimó los recursos de reposición, reiterando que la documentación presentada no acreditaba los requisitos legales y que la normativa aplicable no contempla un trámite de audiencia en este tipo de procedimientos.
- XZ interpuso reclamación económico-administrativa ante el TEAC contra las denegaciones relativas a los ejercicios 2021 y 2022.

Fallo del TEAC

El Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) resuelve:

- Estimar parcialmente la reclamación presentada por XZ.
- Anular los actos administrativos impugnados por omisión del trámite de audiencia.

3. Retrotraer las actuaciones al momento anterior a la adopción de la resolución denegatoria, concediendo a la entidad reclamante el trámite de audiencia para que pueda formular alegaciones y aportar documentación complementaria.

El TEAC no entra a valorar el fondo del asunto (la procedencia o no de la devolución del IVA) al apreciar un defecto formal que afecta al derecho de defensa.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA RESOLUCIÓN

1. Derecho de defensa y trámite de audiencia:

- El TEAC enfatiza que el **derecho de defensa es un principio general del Derecho comunitario y nacional**, que incluye el derecho a ser oído antes de que la Administración adopte actos que puedan afectar negativamente al interesado.
- Aunque la normativa española y comunitaria reguladora de la devolución del IVA a no establecidos (art. 119 bis LIVA y Directiva 86/560/CEE) no contempla expresamente un trámite de audiencia, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha establecido en sentencias clave (C-419/14 *WebMindLicenses Kft.* y C-430/19 *C.F.*) que este derecho debe respetarse en todo procedimiento que pueda afectar desfavorablemente a un contribuyente.

2. Infracción del derecho de defensa:

- El TEAC considera que la denegación de la devolución sin permitir al contribuyente realizar alegaciones vulnera el derecho de defensa, aun cuando la normativa específica no contemple el trámite de audiencia.
- Esta interpretación se apoya también en la Constitución Española (art. 105.c) y en la Ley 58/2003, General Tributaria (artículos 34 y 239.3), que establecen la obligación de garantizar el derecho de audiencia cuando un acto administrativo pueda perjudicar al interesado.

3. Retroacción de actuaciones:

- El TEAC aplica el artículo 239.3 LGT, que obliga a retrotraer las actuaciones cuando se aprecien defectos formales que hayan limitado la defensa del contribuyente.

Normativa aplicable

[Art. 119 bis](#) de la LIVA Regula la devolución del IVA soportado por empresarios no establecidos en España.

[Art. 105.1 LGT](#): Establece la carga de la prueba en los procedimientos tributarios.

[Art. 31 bis RIVA](#): Detalla los requisitos documentales para la devolución del IVA a no establecidos.

[Art. 34 LGT](#): Reconoce los derechos del contribuyente, incluido el derecho a ser oído.

[Art. 239.3 LGT](#): Obliga a anular actos administrativos y retrotraer actuaciones en caso de defectos formales.

[Directiva 86/560/CEE](#): Regula la devolución del IVA a sujetos pasivos no establecidos en la UE.

[Directiva 2006/112/CE \(art. 171\)](#): Marco general sobre el régimen del IVA en la UE.

Resolución del TEAC

SUJETOS DOMICILIADOS FUERA DEL ÁMBITO DE LA DEPENDENCIA REGIONAL

LGT. PROCEDIMIENTO INSPECTOR. El TEAC avala la extensión de competencias territoriales en inspección tributaria por vínculos societarios y ordena retrotraer actuaciones




Fecha: 30/01/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Resolución del TEAC de 30/01/2025](#)

ANTECEDENTES DE HECHO

- El caso se centra en la inspección tributaria realizada a Don Dmv y Doña Bts respecto al IRPF 2017.
- La Dependencia Regional de Inspección de Aragón inició actuaciones inspectoras el 22/03/2019, concluyendo con una liquidación por importe de 236.367,32 euros y una sanción de 105.746,03 euros.

La inspección ajustó la declaración fiscal por:

- Rechazo de determinados gastos deducidos.
- Reducción de la pérdida patrimonial declarada en la transmisión de acciones de LM.
- Imputación improcedente de bases imponibles negativas y deducciones procedentes de la entidad TW, donde el Sr. Dmv poseía el 49,90% de participación.

- El TEAR de Aragón anuló las actuaciones por entender que la Dependencia Regional de Aragón carecía de competencia territorial, dado que los contribuyentes tenían su domicilio fiscal en otra comunidad y la motivación de la extensión competencial no fue suficiente.
- La AEAT interpuso recurso de alzada ante el TEAC, alegando la validez de la extensión de competencias basada en la vinculación societaria y la necesidad de actuaciones coordinadas.

FALLO DEL TRIBUNAL

- El TEAC estima parcialmente el recurso presentado por la AEAT y anula la resolución del TEAR de Aragón. El Tribunal concluye que la Dependencia Regional de Inspección de Aragón sí era competente para realizar las actuaciones inspectoras y sancionadoras, en virtud de la vinculación entre el contribuyente y la entidad inspeccionada (TW), conforme al artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.
- El TEAC ordena la retroacción de las actuaciones para que el TEAR de Aragón resuelva sobre el fondo del asunto, al no haberlo hecho inicialmente por su criterio sobre la falta de competencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DEL FALLO

1. Extensión de competencias basada en la vinculación

- El Tribunal sostiene que la normativa permite a una Dependencia Regional de Inspección extender su competencia territorial cuando existe una vinculación entre contribuyentes (art. 18 LIS), sin necesidad de una motivación adicional más allá de dicha vinculación.

2. Aplicación de la Resolución de la AEAT de 24 de marzo de 1992

- Según el apartado 4.2.2.c) de esta Resolución, **la Inspección puede actuar sobre contribuyentes domiciliados fuera de su territorio si existe vinculación y se requiere coordinación en las actuaciones.**

3. Precedentes y jurisprudencia

- El TEAC distingue el presente caso de otros precedentes en los que sí se requería una motivación reforzada (por ejemplo, por razones organizativas o de planificación tributaria). Aquí, la vinculación entre el obligado tributario y la entidad inspeccionada es suficiente para legitimar la extensión competencial.

Artículos

Ley 58/2003, General Tributaria (LGT)

[art. 84](#) Regula la competencia territorial en inspecciones tributarias.

Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades (LIS)

[art. 18](#) Define la vinculación entre contribuyentes que habilita la extensión de competencias.

[Resolución AEAT 24-03-1992](#), [art. 4.2.2.c\)](#) Regula los supuestos en los que se puede extender la competencia territorial.

Real Decreto 520/2005, Reglamento General de Revisión (RGRVA)

[art. 36](#) Establece las reglas para los recursos en vía económico-administrativa.

Orden PRE/3581/2007, [art. 5.2.e\)](#) Regula la extensión de competencias en casos especiales para el control tributario.

Auto TS

FONDOS DE INVERSIÓN NO RESIDENTES

IRnR. El Tribunal Supremo plantea cuestión prejudicial al TJUE sobre la neutralización de la doble imposición en fondos de inversión no residentes



Fecha: 22/01/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Auto del TS de 22/01/2025](#)

ANTECEDENTES Y HECHOS

1. Objeto del recurso de casación y planteamiento de la cuestión prejudicial:

- El presente **recurso de casación** (n.º 8746/2022) se origina tras la solicitud presentada por **ISHARES EUROPE ETF** (en adelante, **ISHARES**), institución de inversión colectiva estadounidense clasificada como *Regulated Investment Company* (RIC), **que solicitó la devolución de las retenciones** aplicadas sobre dividendos obtenidos de acciones españolas entre 2007 y 2010, retenidos al 15% en virtud del **IRNR**.

- ISHARES alegó que se le debía aplicar el tipo reducido del 1% que se concede a los fondos de inversión residentes.

- La **Agencia Tributaria** denegó la devolución argumentando que ISHARES no es comparable a los fondos españoles y que no acreditó la neutralización de la doble imposición en EE. UU.
- El **Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC)** confirmó esta posición.

2. Sentencia de la Audiencia Nacional:

- ISHARES recurrió ante la **Audiencia Nacional**, que estimó su recurso (Sentencia de 12 de septiembre de 2022), declarando el derecho de ISHARES a la devolución de las cantidades retenidas en exceso y considerando que la diferencia de trato vulneraba la **libre circulación de capitales** (art. 63 TFUE), al no existir neutralización efectiva del impuesto.

3. Recurso de casación del Estado:

- La **Abogacía del Estado** interpuso recurso de casación, sosteniendo que la posibilidad de deducción prevista en el **Convenio entre España y EE. UU. para evitar la doble imposición (CDI)** permitía la neutralización, incluso si ISHARES optó por transferir el crédito fiscal a sus partícipes.

4. Planteamiento de cuestión prejudicial al TJUE:

- El Tribunal Supremo considera necesario aclarar si la mera existencia de la opción de deducir el impuesto en EE. UU. basta para considerar neutralizada la restricción a la libre circulación de capitales, aunque la deducción no se haya materializado.
- Plantea así cuestión prejudicial al **Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE)** en virtud del art. 267 TFUE y suspende el procedimiento hasta su resolución.

Fallo del Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo acuerda:

1. **Suspender el procedimiento nacional** hasta que el TJUE resuelva la cuestión prejudicial.
2. **Plantear la siguiente cuestión prejudicial** al TJUE:

”¿De conformidad con el artículo 63 TFUE puede considerarse neutralizada la eventual restricción a la libertad de circulación de capitales que se deriva de la norma del IRNR cuando una entidad no residente puede optar, según el CDI y la normativa de su país de residencia, por tributar directamente o transferir su crédito fiscal a los partícipes, aunque finalmente no haya deducido directamente el gravamen soportado en España?”

El auto es firme y no admite recurso.

Fundamentos Jurídicos del Tribunal Supremo

1. Libre circulación de capitales (art. 63 TFUE):

- El Tribunal analiza si el trato fiscal desigual entre fondos residentes y no residentes vulnera la libertad de movimientos de capitales. La normativa española grava a las instituciones no residentes al 15%, frente al 1% aplicado a fondos nacionales, generando una potencial restricción.

2. Neutralización de la doble imposición:

- El Supremo examina si la posibilidad teórica de deducir en el país de residencia (EE. UU.) el impuesto soportado en España neutraliza la discriminación. La controversia radica en si es suficiente esa posibilidad o si es necesario que la deducción se materialice efectivamente.

3. Carga probatoria:

- Se debate si corresponde a la Administración tributaria acreditar la neutralización o si debe hacerlo el contribuyente. La Audiencia Nacional concluyó que es la Administración la que debe demostrar la efectiva neutralización usando mecanismos de intercambio de información previstos en los convenios.

4. Jurisprudencia del TJUE:

El Tribunal cita precedentes relevantes:

- **STJUE de 20 de octubre de 2011 (C-284/09, Comisión/Alemania):** Las diferencias fiscales entre residentes y no residentes deben neutralizarse plenamente para ser compatibles con el Derecho de la UE.
- **STJUE de 17 de septiembre de 2015 (C-10/14, Miljoen):** La mera posibilidad teórica de deducción no basta; debe garantizarse una deducción efectiva.
- **STJUE de 3 de junio de 2010 (C-487/08, Comisión/España):** La neutralización debe analizarse caso por caso, atendiendo a la tributación efectiva en el país de residencia.

Normativa Aplicada

Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE):

[Artículo 63 TFUE](#): Prohíbe las restricciones a la libre circulación de capitales entre Estados miembros y terceros países.

[Artículo 65 TFUE](#): Permite ciertas diferencias fiscales basadas en la residencia o el lugar de inversión.

Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (TRLIRNR):

[Artículo 13.1.f\)](#): Califica los dividendos obtenidos en España como rentas sujetas a retención.

[Artículo 25.1](#): Establece un tipo del 19% para dividendos de no residentes.

Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRIS):

[Artículo 28.5](#): Aplica un tipo del 1% a las Instituciones de Inversión Colectiva (IIC) españolas.

Convenio España-EE.UU. para evitar la doble imposición (CDI):

[Artículo 10](#): Regula la imposición sobre dividendos y limita la retención al 15%.

[Artículo 24](#): Previene la doble imposición permitiendo la deducción del impuesto extranjero.

Sentencia de interés

PISOS TURÍSTICOS

IRPF. IMPUTACIÓN DE RENTAS INMOBILIARIAS. El TSJ de Madrid avala la imputación de rentas en pisos turísticos no alquilados, pero admite la deducción de gastos por atenciones a clientes



Fecha: 26/12/2024

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TSJ de Madrid de 26/12/2024](#)

ANTECEDENTES Y HECHOS

El caso se centra en la liquidación practicada por la AEAT contra el contribuyente **Narciso** por el ejercicio fiscal de **2017**, imponiéndole un pago adicional de **317,02 euros** en concepto de IRPF. La liquidación derivó de un procedimiento de comprobación limitada, donde la AEAT:

1. **Imputó rentas inmobiliarias** por el periodo en que **dos pisos turísticos en Madrid no estuvieron alquilados** (69 días), aplicando lo previsto en el artículo **85 de la Ley del IRPF**.

2. **Regularizó los rendimientos del capital inmobiliario**, desestimando la deducción de ciertos gastos (snacks, bebidas y decoración navideña) al considerarlos atenciones personales no vinculadas directamente con la obtención de rentas.

- El contribuyente presentó **recurso de reposición**, parcialmente estimado al admitir la deducción de algunos gastos (como un termo y servicios de limpieza). No obstante, se mantuvo la imputación de rentas por los días no alquilados y se desestimó la deducción de los gastos considerados superfluos.
- Posteriormente, el contribuyente recurrió ante el **TEAR de Madrid**, que confirmó la postura de la AEAT. Ante esta resolución, **Narciso** interpuso recurso contencioso-administrativo ante el **Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM)**.

Argumentos del contribuyente:

• Imputación de rentas:

- Alegó que imputar rentas por los días en que los pisos turísticos no estuvieron alquilados vulnera los principios constitucionales de **igualdad** y **capacidad económica** (artículos **14** y **31.1 CE**), ya que grava una renta inexistente. **Defendió que los inmuebles estaban destinados al alquiler turístico, bajo gestión de una empresa que ofrecía el servicio de hospedaje, y que durante los días sin inquilinos se realizaban labores de mantenimiento y preparación para nuevos huéspedes.**

• Gastos deducibles:

- Reclamó la deducción de los gastos destinados a mejorar la experiencia de los huéspedes (snacks, bebidas y un árbol de Navidad), argumentando que estos gastos repercuten en las valoraciones positivas de los clientes y fomentan la obtención de mayores ingresos.

La Abogacía del Estado, por su parte, solicitó la desestimación del recurso, defendiendo la legalidad de la imputación de rentas basada en el artículo 85 LIRPF y negando que existiera discriminación entre inmuebles

vacíos y turísticos. Además, sostuvo que los gastos reclamados no estaban directamente vinculados a la obtención de rentas.

Fallo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid

El TSJ de Madrid dicta una **sentencia parcialmente estimatoria**:

1. **Confirma la imputación de rentas inmobiliarias** por los días en que los inmuebles no estuvieron alquilados, siguiendo la doctrina del **Tribunal Supremo** y concluyendo que esta imputación no vulnera los principios constitucionales alegados.
2. **Estima la deducción de los gastos de atenciones a clientes** (snacks, bebidas y decoración), considerando que están directamente relacionados con la obtención de ingresos y mejoran la experiencia del cliente, lo que puede influir positivamente en la ocupación futura.

Recurso de casación:

La sentencia es susceptible de recurso de casación ante el **Tribunal Supremo** si se acredita interés casacional objetivo.

Fundamentos jurídicos de la resolución

1. Imputación de rentas inmobiliarias (art. 85 LIRPF):

- El TSJ de Madrid reitera que la posesión de un inmueble susceptible de generar rentas constituye una **manifestación de capacidad económica**, aunque no genere rendimientos efectivos. La imputación de rentas por inmuebles no arrendados se justifica por la existencia de una **renta potencial**.
- El tribunal se apoya en la **STS de 25 de febrero de 2021 (recurso 1302/2020)**, que avala la imputación de rentas en estos casos y limita la deducción de gastos a los periodos en los que el inmueble efectivamente genera ingresos.

2. Principios constitucionales de igualdad y capacidad económica (arts. 14 y 31.1 CE):

- El tribunal descarta la vulneración de estos principios, **argumentando que el tratamiento fiscal es uniforme para todos los inmuebles no arrendados, independientemente de su uso previsto**. El arrendamiento turístico es una decisión empresarial libre que conlleva sus propios riesgos, incluyendo los periodos vacíos.

3. Deducción de gastos (arts. 22 y 23 LIRPF):

- En cuanto a los gastos por atenciones a clientes, el tribunal considera que, aunque no sean imprescindibles, están orientados a mejorar la experiencia del cliente y la reputación del alojamiento, lo que tiene un impacto directo en la obtención de ingresos. Por tanto, admite su deducción como **gastos necesarios para la obtención de rendimientos**.

Normativa aplicable

Ley 35/2006, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF):

[Art. 85](#): Regula la imputación de rentas inmobiliarias en inmuebles no arrendados.

[Art. 22](#): Define los rendimientos íntegros del capital inmobiliario.

[Art. 23](#): Regula los gastos deducibles para determinar el rendimiento neto.

Real Decreto 439/2007, Reglamento del IRPF:

[Artículos 13 y 14](#): Desarrollan los criterios para la deducción de gastos y amortizaciones.