

## ÍNDICE



## Consultas de la DGT

## CESIÓN DEL DERECHO DE COBRO

**IRPF. ARRENDAMIENTO.** La DGT examina el caso de un arrendador que cede su derecho de cobro a una empresa a cambio de anticiparle el pago a cambio de una porcentaje. ¿Quién impulsa las rentas? .

[\[pág. 2\]](#)

## Sentencia

## PROVISIONES

**IS. DEDUCCIÓN POR RESINVERSIÓN DE BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS.** La AN considera que no aplica la deducción por reinversión la venta de una parcela porque ésta tiene la condición de existencias y no de inmovilizado.

[\[pág. 4\]](#)

## Actualidad de la Junta de Andalucía

Moreno anuncia una deducción fiscal para los dueños de animales de compañía en la séptima bajada de impuestos del Gobierno andaluz

[\[pág. 6\]](#)

# Consulta DGT

## CESIÓN DEL DERECHO DE COBRO

**IRPF. ARRENDAMIENTO.** La DGT examina el caso de un arrendador que cede su derecho de cobro a una empresa a cambio de anticiparle el pago a cambio de una porcentaje. ¿Quién impulsa las rentas? .

*La DGT confirma que la cesión anticipada y con descuento de los créditos futuros de alquiler no altera la relación arrendaticia: el propietario imputa los rendimientos cuando las rentas son exigibles y, además, la cesión origina una variación patrimonial calculada por diferencia entre valor de transmisión y de adquisición del crédito.*

Fecha: 15/04/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V1111-25 de 26/06/2025](#)

## HECHOS

- Persona física propietaria de una vivienda que arrienda a otra persona física por tres años.
- El arrendador cede/anticipa a una empresa no vinculada el derecho de cobro de 36 mensualidades con un descuento del 15 % (remuneración de la empresa).
- La cesión del crédito no modifica el contrato de arrendamiento (arrendador e inquilino mantienen su posición). En caso de impago, la empresa cesionaria reclamará directamente al inquilino.

## PREGUNTA

1. ¿Quién tributa por las rentas del alquiler en IRPF?
2. Imputación temporal de las rentas: ¿cuándo hay que declararlas?
3. Tratamiento fiscal del descuento aplicado por la empresa en el anticipo.
4. Posibilidad de aplicar la reducción por arrendamiento de vivienda del art. 23.2 LIRPF.

## CONTESTACIÓN DE LA DGT

### A) Naturaleza de la operación

La DGT distingue dos negocios:

- El arrendamiento de vivienda (propietario ↔ inquilino).
- La cesión/venta de créditos futuros (propietario ↔ empresa) sobre las rentas de alquiler.

**La cesión del crédito no altera la relación arrendaticia ni cambia a las partes:** el consultante sigue siendo arrendador; el inquilino, titular del uso; la entidad cesionaria no deviene arrendador/arrendatario. **La cesión no muta la naturaleza del crédito** (derecho de cobro de las rentas). Para los créditos futuros, la efectiva transmisión se produce cuando nace cada crédito, aunque el precio se anticipe **y el riesgo de impago sea del cesionario**. Doctrina del TS, 22-02-2008 (cesión de créditos futuros).

### B) Quién tributa e imputación temporal de las rentas del alquiler

- El arrendamiento no se realiza como actividad económica (no hay persona empleada a jornada completa: art. 27 LIRPF).
- Por tanto, las rentas son rendimientos de capital inmobiliario (art. 22 LIRPF).
- Titularidad: los rendimientos se atribuyen al propietario-arrendador (art. 14.3 LIRPF).
- Imputación temporal: los rendimientos del capital se imputan cuando son exigibles según contrato (art. 14.1.a LIRPF), con independencia de que su cobro se haya anticipado mediante la cesión.

### C) Gastos deducibles y amortización

- Aplican los gastos necesarios y la amortización del art. 23.1 LIRPF y su desarrollo reglamentario (arts. 13 y 14 RIRPF).

#### D) Descuento del 15 % por la cesión/anticipo de rentas

- La cesión onerosa del derecho de crédito **genera una ganancia o pérdida patrimonial** (arts. 33, 34 y 35 LIRPF).
- Imputación temporal de esa variación patrimonial: en el momento de la transmisión de cada derecho, que coincide con el nacimiento/exigibilidad de la respectiva renta de alquiler (art. 14.1.c LIRPF; criterio DGT ya fijado en V3062-17).
- Cálculo: diferencia entre valor de transmisión (precio efectivamente satisfecho por la cesionaria, al menos valor normal de mercado) y valor de adquisición (importe adeudado por el arrendatario en el momento del nacimiento del crédito).
- Integración: en la base del ahorro por derivar de transmisión (art. 49 LIRPF).

#### E) Reducción por arrendamiento de vivienda (art. 23.2 LIRPF)

- Resulta aplicable si se cumplen los requisitos del art. 23.2 LIRPF (redacción Ley 12/2023): porcentajes del 90 %, 70 %, 60 % o 50 % según supuestos (zona tensionada, primera puesta en alquiler a jóvenes, alquiler social/entidades del Título II Ley 49/2002, rehabilitación previa, o cualquier otro caso).
- Es imprescindible que el destino efectivo del inmueble sea vivienda permanente del arrendatario (arts. 2 y 3 LAU) —criterio reiterado por DGT (p.ej., V2457-14, V2797-16).
- La concurrencia de requisitos es cuestión de hecho a probar por el contribuyente (art. 106 LGT) y valorar por Gestión/Inspección.

### El anticipo de las rentas del alquiler a un arrendador: cómo tributa en IRPF

La DGT examina el caso de un arrendador que cede su derecho de cobro a una empresa a cambio de anticiparle el pago a cambio de una porcentaje. **¿Quién impulsa las rentas? .**

#### La Dirección General de Tributos responde que:

- ✓ El propietario **sigue declarando los rendimientos del alquiler como capital inmobiliario**, imputados cuando la renta es exigible, aunque haya cedido el cobro.
- ✓ La **cesión del crédito genera una ganancia o pérdida patrimonial**, calculada por diferencia entre el valor de transmisión y el de adquisición del crédito.
- ✓ Se puede aplicar **la reducción por arrendamiento de vivienda** (art. 23.2 LIRPF) si el inmueble se destina efectivamente a vivienda y se cumplen los requisitos legales.



# Sentencia

## PROVISIONES

### IS. DEDUCCIÓN POR RESINVERSIÓN DE BENEFICIOS

**EXTRAORDINARIOS.** La AN considera que no aplica la deducción por reinversión la venta de una parcela porque ésta tiene la condición de existencias y no de inmovilizado.

*La Audiencia Nacional confirma que la deducción por reinversión no es aplicable si la finca transmitida no fue inmovilizado para el contribuyente, aunque lo hubiera sido para su titular anterior.*

Fecha: 18/06/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 18/06/2025](#)

## HECHOS:

- Inmobiliaria Loli S.L. fue objeto de una inspección parcial por el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2006 y 2007.
- La Inspección cuestionó:
  - La **deducción por reinversión de beneficios extraordinarios** relativa a la venta de una parcela en Torredembarra.
  - El ajuste contable por depreciación monetaria.

## Actuación del contribuyente

- Inmobiliaria Loli S.L. en el ejercicio 2006 **transmitió una parcela situada en Torredembarra** (Plan Parcial Sadolla del Mar) por un precio de 7.693.000 €.
  - La finca había sido adquirida en 2002.
  - **El anterior titular la explotó durante más de 20 años como camping** ("Camping La Noria"), contaba con campo de fútbol y pistas de tenis.
  - La empresa, tras adquirir la parcela, **la explotó brevemente como camping en 2002, pero desde entonces su destino principal fue integrarse en el proceso urbanístico y posteriormente venderla como solar.**
- La sociedad declaró que la transmisión del bien generaba beneficios extraordinarios acogidos a la deducción por reinversión prevista en el art. 42 TRLIS, alegando que la parcela debía calificarse como inmovilizado material afecto a actividad económica (camping).

## Posiciones de las partes:

- **La parte actora (Inmobiliaria Loli S.L.)** sostiene que la parcela vendida en 2006 era un bien del inmovilizado afecto a actividad económica (camping) y por tanto podía acogerse a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios.
- **La Administración** defiende que la parcela tenía carácter de **existencia**, no de inmovilizado, por lo que **no procedía la deducción fiscal.**

## FALLO DEL TRIBUNAL

- **Se desestima el recurso contencioso-administrativo** interpuesto por Inmobiliaria Loli S.L.
- **Se confirma la resolución del TEAC** y la liquidación tributaria.
- **Se condena en costas** a la parte recurrente.

- La sentencia es susceptible de recurso de casación, si se acredita interés casacional objetivo (art. 89.2 LICA).

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y ARGUMENTOS DE LA SALA

### 1. Objeto del litigio:

Determinar si la parcela transmitida en 2006 por Inmobiliaria Loli S.L. tenía la condición de **inmovilizado** (lo que permitiría aplicar la deducción por reinversión) o de **existencia** (lo que la excluye del beneficio fiscal).

### 2. Criterio jurisprudencial aplicable:

- Para que un bien se considere **inmovilizado**, debe estar afecto **de forma duradera** a la actividad económica de la empresa.
- No es suficiente la contabilización como inmovilizado; **lo relevante es su uso real y duradero**.
- Se citan múltiples sentencias del Tribunal Supremo y de la propia Audiencia Nacional (STS 20/10/2011, STS 27/11/2012, SAN 13/03/2020, entre otras).

### 3. Calificación de la parcela:

- Aunque el anterior titular del terreno (camping La Noria) lo explotaba como camping, **la actual titular (la recurrente) no lo afectó de forma duradera a una actividad económica**.
- La finca se destinó desde su adquisición a la **venta urbanística**, siendo usada como camping solo durante el año 2002.
- La inscripción de la entidad en el IAE no corresponde con actividad promotora, ni se acredita impulso alguno al proceso urbanístico (solo participación en Junta de Compensación y pago de cuotas).

### 4. Doctrina reiterada por la Sala:

- La calificación como **existencia** excluye la aplicación de la **deducción por reinversión** del art. 42 del TRLIS.
- No procede el ajuste por corrección monetaria si el bien no es inmovilizado.

#### NORMATIVA APLICADA

**Artículo 42 del TRLIS (RDL 4/2004):** Regula la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios. Requiere la transmisión de bienes del inmovilizado afectos a actividad económica.

**Artículo 105.1 de la Ley General Tributaria (LGT):** Establece la carga de la prueba en el procedimiento tributario. Cada parte debe probar los hechos que le favorecen.



# Actualidad de la Junta de Andalucía

Moreno anuncia una deducción fiscal para los dueños de animales de compañía en la séptima bajada de impuestos del Gobierno andaluz

*Quien adopte un animal de un centro de acogida podrá deducirse durante tres años el 30% de los gastos veterinarios en su declaración de la renta*



Fecha: 23/09/2025

Fuente: web de la Junta de Andalucía

Enlace: [Nota](#)

El Presupuesto de Andalucía para el año 2026 incluirá un **nuevo paquete de rebajas fiscales** de las que se podrán beneficiar miles de ciudadanos andaluces. Será la **séptima bajada de impuestos que el Gobierno andaluz** pone en marcha desde que llegó al Ejecutivo. En su conjunto, el impacto de las siete bajadas de impuestos asciende ya a un ahorro de **1.000 millones por año** para los ciudadanos.

Así lo ha anunciado el presidente de la Junta de Andalucía, **Juanma Moreno**, durante su intervención en el foro empresarial 'Investors day', del diario digital El Confidencial. "**Queremos ponérselo fácil a los andaluces con menos impuestos**. Nos ha ido bien por ese camino, y por él estamos decididos a seguir avanzando", ha asegurado.

El presidente ha avanzado una de las medidas que formará parte de esta nueva batería de beneficios fiscales, y que está concebida para **ayudar con los gastos veterinarios** que deben asumir los dueños de animales de compañía. En concreto, las próximas cuentas autonómicas llevarán prevista una **deducción del 30% en gastos veterinarios, con un límite de hasta 100 euros**, durante el primer año para las familias que adquieran una mascota. **En caso de que el animal sea adoptado en un centro de acogida, su dueño podrá acogerse a la deducción durante tres años.**

En determinados casos, el periodo de tiempo será incluso mayor. Así, si se trata de perros de asistencia, de perros guía para personas ciegas, de aquellos que detectan bajadas de azúcar o ataques epilépticos, e incluso de los perros que asisten a mujeres víctimas de violencia de género, entonces dicha deducción **se aplicará durante toda la vida del animal** y con efecto inmediato: no tendrán que ser necesariamente adoptados o adquiridos ahora.

Según el análisis de esta deducción, serán unos **182.000 andaluces** los que podrán acogerse a ella. "Andalucía quiere ser pionera. Y con esta importante medida, que es novedosa y especial, lo somos. Los animales de compañía **son en realidad un miembro más de nuestras familias**, que nos dan cariño y no sólo necesitan también cariño por nuestra parte sino una serie de atenciones. Hemos pretendido ser sensibles a esa gran parte de la población que convive con animales, e incluso de las muchas personas que necesitan de ellos para poder seguir con su día a día", ha explicado Moreno.

La estimación del **impacto** que tendrá esta medida alcanza los **12 millones de euros al año**, que se traducirá, en la práctica, en más capacidad de ahorro para todos aquellos andaluces que compartan su vida con un animal de compañía.

Tras las sucesivas bajadas de impuestos que ha impulsado desde 2019, Andalucía se ha asentado como la **segunda comunidad autónoma de régimen común en la que los ciudadanos pagan menos impuestos** de toda España. Estas reformas fiscales han propiciado, junto con otras medidas como la simplificación administrativa, que en Andalucía se haya registrado un aumento del número de contribuyentes por IRPF, que ha crecido un 22% desde 2018, así como de la recaudación, que ha crecido un 50% más.