

**ÍNDICE****Consultas de la DGT****REGLAMENTO VERI\*FACTU DE LAS FARMACIAS  
FACTURACIÓN. OFICINAS DE FARMACIA.**

La DGT confirma la obligación de los farmacéuticos de emitir facturación conforme a normativa tributaria, incluso bajo recargo de equivalencia, y establece la sujeción de sus proveedores informáticos al marco técnico-regulatorio del sistema Veri\*Factu.

[\[pág. 2\]](#)

*Exigencias normativas en facturación y adaptación al régimen Veri\*Factu para oficinas de farmacia y desarrolladores de software especializado*

**Resolución del TEAC****RESIDENTE FISCAL EN SUIZA**

**IRNR. ARRENDAMIENTO INMUEBLES SITUADOS EN ESPAÑA.** El TEAC confirma, asumiendo el criterio del TS, que los no residentes deben declarar las rentas del alquiler en IRNR aunque no las hayan cobrado, si son legalmente exigibles

*Conforme al criterio fijado por el Tribunal Supremo en STS 1467/2021 de 14-12-2021 (recurso de casación 5253/2020) "el impago de las rentas del alquiler no exime al arrendador de sus obligaciones fiscales, entre ellas la de declarar las rentas en el IRPF, aun cuando no haya percibido las cantidades comprometidas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.1.a) LIRPF."*

[\[pág. 5\]](#)**Sentencia****ALQUILER A UNA PERSONA JURÍDICA**

**IRPF. REDUCCIÓN POR ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.** El TSJ de Madrid deniega la reducción del 60% en IRPF por arrendamiento a persona jurídica sin identificar a los ocupantes

*Recuerda que para que proceda la aplicación de la reducción por arrendamiento de vivienda deben ser identificadas las personas físicas concretas que ocupan los inmuebles y la relación de éstas con la persona jurídica titular de los contratos de arrendamiento.*

[\[pág. 7\]](#)

# Consulta DGT

## REGLAMENTO VERI\*FACTU DE LAS FARMACIAS FACTURACIÓN. OFICINAS DE FARMACIA.

La DGT confirma la obligación de los farmacéuticos de emitir facturación conforme a normativa tributaria, incluso bajo recargo de equivalencia, y establece la sujeción de sus proveedores informáticos al marco técnico-regulatorio del sistema Veri\*Factu. *Exigencias normativas en facturación y adaptación al régimen Veri\*Factu para oficinas de farmacia y desarrolladores de software especializado*

Fecha: 10/06/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V0981-25 de 10/06/2025](#)

### HECHOS:

- La entidad consultante se dedica al desarrollo de soluciones informáticas destinadas a la contabilidad, facturación y gestión empresarial de **oficinas de farmacia**, cuyos titulares son sujetos pasivos del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), acogidos al régimen especial de recargo de equivalencia. Los rendimientos de dichos contribuyentes se determinan en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por el método de estimación directa, en modalidad normal o simplificada.

### CUESTIÓN JURÍDICA PLANTEADA

Se requiere pronunciamiento respecto de:

- La obligación de los titulares de oficina de farmacia de emitir facturas.
- La aplicabilidad del Real Decreto 1007/2023 (Reglamento Veri\*Factu) a sus sistemas de facturación.
- La consideración de la entidad consultante como “productor” en el sentido del art. 29.2.j) de la Ley General Tributaria y del art. 13 del RD 1007/2023.

### La DGT:

#### 1. Obligación de emitir facturación por parte de farmacéuticos:

- La DGT aclara que, pese a la regla general de exoneración de facturación bajo el régimen de recargo de equivalencia, los sujetos que determinen rendimientos por estimación directa (como es el caso de los farmacéuticos consultados) **están obligados a documentar sus operaciones mediante factura**, conforme al artículo 26 del Reglamento de facturación (RD 1619/2012).

#### 2. Obligación de adaptación al sistema Veri\*Factu:

- La Dirección confirma que **los farmacéuticos son contribuyentes del IRPF con actividad económica** y, al utilizar sistemas informáticos de facturación, **quedan sujetos al cumplimiento de los requisitos técnicos establecidos en el Real Decreto 1007/2023, como integridad, trazabilidad, accesibilidad y conservación de los registros.**

#### Recuerda:

Persona física Titular de Oficina de Farmacia

Tributación en IVA: Régimen de recargo de equivalencia

A efectos del IVA **NO estarían obligados**, con carácter general, a emitir facturas por las operaciones realizadas que estén acogidas a dicho régimen.

Reglamento de facturación:

Art.3. 1. No existirá obligación de expedir factura, ... por las siguientes operaciones.

.... b) Las realizadas por empresarios o profesionales en el desarrollo de actividades a las que les sea de aplicación el régimen especial de recargo de equivalencia.

...

## Pero debe tenerse en cuenta que son contribuyentes en el IRPF en régimen de estimación directa (normal o simplificada)

Reglamento de facturación:

Artículo 26. Particularidades de la obligación de documentar las operaciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

1. Los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que obtengan rendimientos de actividades económicas, estarán obligados a expedir factura y copia de ésta por las operaciones que realicen en el desarrollo de su actividad en los términos previstos en este Reglamento, cuando determinen dichos rendimientos por el método de estimación directa, con independencia del régimen a que estén acogidos a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido.

También estarán obligados a expedir factura y copia de ésta los contribuyentes acogidos al método de estimación objetiva en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que determinen su rendimiento neto en función del volumen de ingresos.

2. Las obligaciones establecidas en el apartado anterior se entenderán cumplidas mediante la expedición del recibo previsto en el artículo 16.1 por parte del destinatario de la operación realizada en el desarrollo de las actividades que se encuentren acogidas al régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Por lo tanto, a los titulares de Oficinas de Farmacias, les es de aplicación [el Reglamento que establece los requisitos que deben adoptar los sistemas y programas informáticos o electrónicos que soporten procesos de facturación de empresarios y profesionales](#) .... aprobado por RD 1007/2023, debiendo tener sus sistemas adaptados, en el caso de personas físicas, antes de 1 de julio de 2026.

### 3. Consideración del proveedor como productor informático:

- Dado que la consultante provee sistemas informáticos a sujetos obligados conforme al RSIF, debe cumplir con las obligaciones del artículo 13 del citado Reglamento, incluyendo la declaración responsable sobre la conformidad técnica de sus productos con la normativa tributaria vigente.

**Artículos:**

[Ley 37/1992, de IVA, arts. 4, 5, 148 y 154](#): Determinan el concepto de empresario, la sujeción al IVA de actividades económicas, y el régimen especial de recargo de equivalencia, relevante para la situación de las farmacias.


[Ley 58/2003, General Tributaria, art. 29.2.i\)](#): Establece la obligación formal de garantizar la integridad e inalterabilidad de los registros contables mediante sistemas informáticos adecuados.


[RD 1619/2012, Reglamento de facturación, arts. 2, 3 y 26](#): Regula los supuestos obligatorios de emisión de factura, incluso para contribuyentes en recargo de equivalencia si tributan en estimación directa.

[RD 1007/2023, Reglamento Veri\\*Factu](#): Impone estándares técnicos a los sistemas informáticos que soportan la facturación en actividades económicas.

[Orden HAC/1177/2024](#): Detalla las especificaciones técnicas y funcionales del sistema Veri\*Factu, e introduce los plazos de adaptación para productores y usuarios.

## ¿Tienes clientes con farmacias? Esto te interesa.

 La DGT aclara que los titulares de farmacias en régimen de recargo de equivalencia deben emitir facturas si tributan por estimación directa y **adaptar sus sistemas informáticos al nuevo Reglamento VERI\*FACTU antes del 1 de julio de 2026.**

 Además, **si eres proveedor de software** para este sector, se te considera productor a efectos legales, por lo que debes emitir una **declaración responsable** certificando que tu sistema cumple con los requisitos técnicos del RSIF.

**Consulta Vinculante V0981-25, de 10/06/2025**



# Resolución del TEAC

## RESIDENTE FISCAL EN SUIZA

### IRNR. ARRENDAMIENTO INMUEBLES SITUADOS EN ESPAÑA. El

TEAC confirma, asumiendo el criterio del TS, que los no residentes deben declarar las rentas del alquiler en IRNR aunque no las hayan cobrado, si son legalmente exigibles

*Conforme al criterio fijado por el Tribunal Supremo en STS 1467/2021 de 14-12-2021 (recurso de casación 5253/2020) "el impago de las rentas del alquiler no exime al arrendador de sus obligaciones fiscales, entre ellas la de declarar las rentas en el IRPF, aun cuando no haya percibido las cantidades comprometidas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.1.a) LIRPF."*

Fecha: 24/06/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Resolución del TEAC de 24/06/2025](#)

## HECHOS

- La reclamación fue interpuesta por una **contribuyente residente fiscal en Suiza, propietaria de un inmueble arrendado en España**. Declaró en el Modelo 210 del IRNR las rentas del alquiler correspondientes al 4T de 2018 y todos los trimestres de 2019, con una cuota ingresada de 266,40 € por trimestre.
- Posteriormente solicitó la rectificación de las autoliquidaciones, alegando que no percibió las rentas del arrendamiento (por impago), y que éstas no debieron ser objeto de tributación, solicitando la devolución de ingresos indebidos al amparo del artículo 32 LGT.
- La ONGT desestimó la solicitud, señalando que:
  - La interesada no acreditó residencia en un Estado miembro de la UE, por lo que no podía deducir gastos relacionados con rentas impagadas.
  - Aun acreditando dicha residencia, las rentas fueron judicialmente reconocidas como exigibles, conforme a sentencia del Juzgado de Primera Instancia.
  - La legislación aplicable impone declarar los rendimientos exigibles, aunque no hayan sido percibidos.

## FALLO DEL TEAC

- Se desestima la reclamación.
- El TEAC confirma que la contribuyente debía declarar las rentas del arrendamiento aunque no las hubiera cobrado, en tanto eran legalmente exigibles, de conformidad con la legislación aplicable y con la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### 1. Exigibilidad frente a percepción efectiva:

- El artículo 27 TRLIRNR y el 14.1.a) LIRPF establecen que el impuesto se devenga cuando las rentas son exigibles, no cuando se perciben.
- No es aplicable el régimen especial de imputación diferida del art. 14.2.a) LIRPF, ya que no se discutía judicialmente el derecho a percibir la renta, sino su impago.

### 2. Naturaleza del rendimiento:

- Según el artículo 22 LIRPF, y la jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 1467/2021), las rentas impagadas por alquiler mantienen su calificación de rendimiento de capital inmobiliario **y deben imputarse cuando son exigibles**.
3. **Residencia fuera de la UE:**
- La contribuyente es residente en Suiza, país no miembro de la UE ni del EEE, **por lo que no puede deducir gastos del rendimiento (como saldos de dudoso cobro)**, al no serle aplicables las reglas especiales del artículo 24.6 TRLIRNR.
4. **Convenio España-Suiza:**
- El Convenio para evitar la doble imposición permite a España gravar las rentas inmobiliarias generadas en su territorio por residentes suizos (art. 6 Convenio).

**NORMATIVA APLICABLE**

**Artículo 22 LIRPF:** Define el rendimiento íntegro del capital inmobiliario como el importe que debe satisfacer el arrendatario. Aplica para determinar qué se entiende por rendimiento, aunque no haya cobro efectivo.

**Artículo 14.1.a) LIRPF:** Establece que los rendimientos se imputan cuando son exigibles. Es clave para rechazar la pretensión de la reclamante de no declarar lo no cobrado.

**Artículo 13.1.g) TRLIRNR:** Considera rentas obtenidas en España los ingresos derivados de inmuebles en territorio español. Justifica la sujeción al IRNR del alquiler, aunque la titular sea suiza.

**Artículo 27 TRLIRNR:** Determina el devengo del impuesto cuando las rentas son exigibles o cobradas si es antes. Refuerza el criterio de exigibilidad.

**Artículo 24.6 TRLIRNR:** Permite deducción de gastos sólo a residentes en la UE. Inaplicable a residentes en Suiza.

**Artículo 6 del Convenio España-Suiza:** Autoriza a España a gravar rentas inmobiliarias de residentes suizos. Confirma la potestad tributaria española.

**STS 1467/2021, de 14 de diciembre:** Determina que las rentas impagadas por arrendamiento deben declararse como rendimientos inmobiliarios en el IRPF. Doctrina que el TEAC traslada al IRNR.

**RG TEAC 02585/2020:** Reitera que la imputación de rentas se hace cuando son jurídicamente exigibles.

**¿Eres no residente y alquilas un inmueble en España?**

**¡Debes tributar por las rentas aunque no las cobres!**

En su resolución de junio de 2025, el TEAC ha confirmado que una contribuyente **residente en Suiza** no puede dejar de declarar en el IRNR las rentas del alquiler por el solo hecho de no haberlas percibido.

**Además,**

**✗ Su condición de residente fuera de la UE impide que deduzca los saldos de dudoso cobro.**

**👁 El criterio sigue lo establecido por el Tribunal Supremo (STS 1467/2021)**

**Si hubiera residido en un país de la UE, como Francia, sí podría haberse deducido esas rentas impagadas.**

**¡Ojo con declarar correctamente!**



# Sentencia

## ALQUILER A UNA PERSONA JURÍDICA

**IRPF. REDUCCIÓN POR ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.** El TSJ de Madrid deniega la reducción del 60% en IRPF por arrendamiento a persona jurídica sin identificar a los ocupantes

*Recuerda que para que proceda la aplicación de la reducción por arrendamiento de vivienda deben ser identificadas las personas físicas concretas que ocupan los inmuebles y la relación de éstas con la persona jurídica titular de los contratos de arrendamiento.*

Fecha: 04/07/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TSJ de Madrid de 04/07/2025](#)

### HECHOS

- El procedimiento tiene su origen en la impugnación, por parte de **Don Alexander**, del acuerdo de liquidación dictado por la AEAT respecto al **IRPF del ejercicio 2018**, por un importe de **5.514,72 €**, al denegársele la **reducción del 60%** prevista en el **artículo 23.2 de la Ley del IRPF**, alegando que los inmuebles arrendados estaban destinados a **vivienda**.
- El contribuyente arrendó dos viviendas a la sociedad **Erasmos Room Management S.L.**, por un plazo de 5 años, especificando en los contratos que el destino era **uso como vivienda**, bajo el régimen de la **Ley de Arrendamientos Urbanos**.
- Sin embargo, el **Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid (TEAR)** consideró que **no estaba probado** que dichos inmuebles fueran efectivamente utilizados como viviendas **por personas físicas concretas**, lo cual es requisito indispensable para aplicar la reducción cuando el **arrendatario es una persona jurídica**.
- El contribuyente presentó un **certificado emitido por el administrador** de la sociedad arrendataria, que, según se afirma, acreditaría el destino y uso como vivienda de personas físicas.
- El TEAR **desestimó** la reclamación contra la liquidación, pero **estimó** la impugnación de la sanción. Frente a ello, Don Alexander interpone recurso contencioso-administrativo.

### FALLO DEL TRIBUNAL

- El Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sección 4ª) **desestima el recurso** de Don Alexander y **confirma la validez del acuerdo de liquidación** dictado por la AEAT.

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

#### 1. Aplicación del art. 23.2 LIRPF (vigente en 2018):

La reducción del 60% se aplica solo a rendimientos netos derivados de arrendamientos destinados **efectivamente a vivienda**, y **no basta con que el contrato lo diga**, sino que **debe acreditarse el uso real como vivienda habitual por personas físicas**.

El certificado del administrador **no fue considerado prueba suficiente** para acreditar el uso efectivo como vivienda habitual.

#### 2. Criterio jurisprudencial:

- TSJ de Madrid** (Sentencia 581/2011): admite reducción cuando se acredita el destino a vivienda habitual, incluso con arrendatario persona jurídica.

- TEAC y otros TSJ (Cataluña, Galicia): mismo criterio, condicionado a la **prueba efectiva del uso como vivienda**.
  - En el caso concreto, **no se identificaron las personas físicas ocupantes ni su relación con la sociedad arrendataria.**
3. **Carga de la prueba (art. 105 LGT):**  
corresponde al contribuyente demostrar los hechos constitutivos de su derecho, especialmente tratándose de **beneficios fiscales**.
4. **Concepto de vivienda (arts. 2 y 3 LAU):**  
para que el arrendamiento sea considerado de vivienda, el inmueble debe destinarse a satisfacer una **necesidad permanente de vivienda**, no usos temporales o turísticos.
5. **Actuación administrativa:**  
se descarta que la AEAT haya vulnerado el procedimiento al transformar la verificación de datos en comprobación limitada. Se ajustó a los **arts. 136 a 140 LGT y 163 a 165 RGAT**.

**ARTÍCULOS APLICADOS**

**Artículo 23.2 de la Ley 35/2006 del IRPF.** Establece la reducción del 60% para rendimientos netos positivos por arrendamientos destinados a vivienda. Se exige acreditación efectiva del uso habitacional cuando el arrendatario es persona jurídica.

**Artículo 105 de la Ley General Tributaria (LGT).** Regula la carga de la prueba: quien invoque un derecho debe probarlo, especialmente relevante en beneficios fiscales.

**Artículo 2 y 3 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (LAU).** Distingue arrendamiento de vivienda (uso permanente) y arrendamiento para uso distinto (temporal o turístico). Implica que el uso como vivienda habitual debe ser probado.

**¿Alquilas tu vivienda a una empresa?  
Cuidado con el IRPF...**

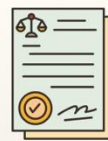
El **TSJ de Madrid de 4 de julio de 2025** ha confirmado una liquidación de Hacienda que **deniega la reducción del 60%** en los rendimientos del capital inmobiliario del IRPF.



**¿El motivo?**

Aunque el arrendador alegó que los inmuebles estaban destinados a vivienda, **no identificó a las personas físicas que realmente los ocupaban.**

**¿Qué dice la ley?**



✓ El art. 23.2 de la LIRPF **permite una reducción del 60%** si el inmueble se destina a vivienda.

✗ Pero si alquilas a una persona jurídica, **tienes que probar que una o varias personas físicas concretas** viven allí como residencia habitual.



**En este caso:**

✓ Se aportaron contratos y certificados.

✗ **Pero no se identificaron a los inquilinos reales.**

✗ **Resultado: la reducción no se aplicó.** Y el contribuyente fue condenado en costas.