

## Índice



## Consultas de la DGT

**DEDUCIBILIDAD DEL IVA EN COMPRA DE VIVIENDA PARA ALQUILER TURÍSTICO A TRAVÉS DE SOCIEDAD INTERPUESTA**

**IVA. DEDUCIBILIDAD.** La DGT recuerda la posibilidad de deducir el IVA soportado en la adquisición de una vivienda destinada al arrendamiento turístico, siempre que se acredite la intención de afectación a la actividad empresarial desde el inicio.

[\[pág. 2\]](#)**MANTENIMIENTO DE LA EMPRESA FAMILIAR**

**ISD. REDUCCIÓN EMPRESA FAMILIAR. MANTENIMIENTO.** La DGT recuerda el requisito de mantenimiento en la reducción del 95 % del ISD tras la liquidación de una empresa heredada. La reinversión inmediata del valor en otros activos permite conservar la reducción del art. 20.2.c) sin necesidad de mantener la empresa

[\[pág. 3\]](#)

*El requisito de mantenimiento se refiere al valor, no a la continuidad de la actividad empresarial.*



## Resolución del TEAC

**DETERMINACIÓN DE LA BASE LIQUIDABLE**

**IRPF. DEDUCCIÓN POR DOBLE IMPOSICIÓN INTERNACIONAL.** El TEAC confirma que la deducción por doble imposición en IRPF debe calcularse sobre base liquidable española, no sobre la íntegra extranjera

[\[pág. 4\]](#)

*La expresión "parte de base liquidable gravada en el extranjero", del artículo 80.1.b) LIRPF, debe entenderse referida a la parte de la base liquidable determinada conforme a la normativa interna de IRPF que ha sido objeto de gravamen en el extranjero..*

# Consulta de la DGT

## DEDUCIBILIDAD DEL IVA EN COMPRA DE VIVIENDA PARA ALQUILER TURÍSTICO A TRAVÉS DE SOCIEDAD INTERPUESTA

**IVA. DEDUCIBILIDAD.** La DGT recuerda la posibilidad de deducir el IVA soportado en la adquisición de una vivienda destinada al arrendamiento turístico, siempre que se acredite la intención de afectación a la actividad empresarial desde el inicio.

Fecha: 30/09/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V1573-25 de 05/09/2025](#)

### HECHOS

- Una persona física adquiere una vivienda nueva con la intención de arrendarla a una sociedad limitada que, a su vez, la destinará al alquiler turístico en nombre propio.

### PREGUNTA DEL CONSULTANTE

- Plantea si puede deducirse las cuotas de IVA soportadas en la adquisición de la vivienda y cómo debe acreditar la intención de afectar dicho inmueble a una actividad económica de arrendamiento.

### CONTESTACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

#### A. Calificación de la actividad

- La DGT considera que la consultante tiene la condición de empresaria o profesional, en tanto que realiza una cesión de uso a terceros del bien (art. 5 LIVA).

#### B. Sujeción y no exención del arrendamiento

- El arrendamiento a la sociedad mercantil, que lo destinará a alquiler turístico con prestación de servicios propios de la industria hotelera, está **sujeto y no exento de IVA**, por lo que el tipo aplicable será el **21%**.

#### C. Deducibilidad del IVA soportado

- Al estar el arrendamiento sujeto y no exento, la consultante **sí puede deducir el IVA soportado en la adquisición de la vivienda**, en aplicación del artículo 94 LIVA, siempre que se cumplan las condiciones generales de deducibilidad.

#### D. Intención de afectación y medios de prueba

- La deducción depende de que, **en el momento de la adquisición**, exista una **intención de afectar el bien a una actividad económica**, lo cual debe acreditarse mediante **elementos objetivos** (art. 93.4 LIVA y art. 27 RIVA). La carga de la prueba corresponde al contribuyente (art. 105 LGT).

#### Normativa:

Ley 37/1992 del IVA - [Art. 4 y 5](#)

Define qué operaciones están sujetas al IVA y quiénes son considerados empresarios a efectos del impuesto.

Ley 37/1992 - [Art. 20.1.23º](#)

Regula la exención de arrendamientos, incluyendo los supuestos en que no procede dicha exención (alquiler turístico o a sociedades).

Ley 37/1992 - [Art. 93 y 94](#)

Establece los requisitos del derecho a deducción del IVA soportado.

RD 1624/1992 - [Art. 27](#)

Requiere prueba de la intención de afectación mediante elementos objetivos.

[Ley 58/2003 General Tributaria - Arts. 105 y 106](#)

Regulan la carga de la prueba y los medios probatorios en procedimientos tributarios.

# Consulta de la DGT

## MANTENIMIENTO DE LA EMPRESA FAMILIAR

**ISD. REDUCCIÓN EMPRESA FAMILIAR. MANTENIMIENTO.** La DGT recuerda el requisito de mantenimiento en la reducción del 95 % del ISD tras la liquidación de una empresa heredada. La reinversión inmediata del valor en otros activos permite conservar la reducción del art. 20.2.c) sin necesidad de mantener la empresa

*El requisito de mantenimiento se refiere al valor, no a la continuidad de la actividad empresarial.*

Fecha: 08/09/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V1579-25 de 08/09/2025](#)

### HECHOS

- En marzo de 2023 fallece la madre del consultante.
- En la herencia, el consultante y su hermana aceptan 5.040 acciones de la sociedad A, aplicando la reducción del 95 % del [artículo 20.2.c\)](#) de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (LISD).
- La Agencia Tributaria Valenciana aplica esta reducción.
- El consultante, titular ahora del 24,98 % de la sociedad A, señala que los socios han cumplido los requisitos del artículo 4.Ocho de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio (LIP).
- En julio de 2025, sociedad A vende todas sus filiales y ya no realiza actividad empresarial.
- Está prevista su disolución y liquidación, con reinversión del importe recibido en otros activos distintos de cuentas corrientes.

### PREGUNTA DEL CONSULTANTE

- ¿Puede entenderse cumplido el requisito de mantenimiento de los diez años del [artículo 20.2.c\)](#) LISD si el importe recibido por la extinción de la sociedad se reinvierte en activos concretos y distintos de una cuenta corriente, manteniéndose el valor recibido durante el plazo legal?

### CONTESTACIÓN DE LA DGT Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

- Sí, el requisito de mantenimiento se cumple si el valor por el que se practicó la reducción se reinvierte de forma inmediata en otros activos, con independencia de su naturaleza, siempre que se mantenga dicho valor durante diez años desde el fallecimiento.



#### Argumentación jurídica

- El [artículo 20.2.c\)](#) LISD exige mantener la adquisición durante diez años desde el fallecimiento del causante.
- No es necesario mantener la titularidad de las acciones si se reinvierte **inmediatamente** el importe en otros activos que conserven el valor.
- La doctrina de la DGT (consultas [V2763-17](#) y [V2720-18](#)) y la [STS de 2 de junio de 2021](#) apoyan este criterio.
- No es necesaria la continuidad de la actividad empresarial.
- La reinversión puede hacerse en inmuebles, acciones, fondos, depósitos u otros activos financieros.

**La reinversión debe ser lo más inmediata posible.**

# Resolución del TEAC

## DETERMINACIÓN DE LA BASE LIQUIDABLE

**IRPF. DEDUCCIÓN POR DOBLE IMPOSICIÓN INTERNACIONAL.** El TEAC confirma que la deducción por doble imposición en IRPF debe calcularse sobre base liquidable española, no sobre la íntegra extranjera

*La expresión "parte de base liquidable gravada en el extranjero", del artículo 80.1.b) LIRPF, debe entenderse referida a la parte de la base liquidable determinada conforme a la normativa interna de IRPF que ha sido objeto de gravamen en el extranjero.*

Fecha: 20/10/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Resolución del TEAC de 20/10/2025](#)

### HECHOS:

- Los contribuyentes (Axy y Cts), residentes fiscales en España, presentaron su **declaración conjunta del IRPF correspondiente al ejercicio 2019**, en la que solicitaron una **devolución de 657.857,24 €**. Esta devolución se fundamentaba, en gran medida, en la inclusión de **retenciones e impuestos satisfechos en el extranjero**, correspondientes a:
  - **Ganancia patrimonial** obtenida por la **venta de acciones** de la sociedad XZ S.A., con sede en *PAÍS\_1*.
  - **Rendimientos de capital mobiliario** obtenidos en *PAÍS\_2*.
- Estos importes fueron considerados por los contribuyentes como **retenciones o pagos a cuenta del IRPF español**, y pretendían aplicar la **deducción por doble imposición internacional** prevista en el **artículo 80 de la LIRPF**, aplicando dicha deducción sobre el **importe íntegro de las rentas sobre las que se pagó el impuesto extranjero**.
- La Inspección tributaria revisó la autoliquidación y consideró **incorrecto el cálculo** realizado por los contribuyentes. Concretamente:
  - **No admitió como deducción íntegra** los impuestos pagados en el extranjero.
  - Aplicó la deducción **conforme al artículo 80 de la LIRPF**, que limita dicha deducción a la **menor de estas dos cantidades**:
    - Lo efectivamente pagado en el extranjero.
    - El **tipo medio efectivo de gravamen español aplicado a la parte de la base liquidable gravada en el extranjero**, calculada según la normativa española del IRPF.
- Por tanto, **no se acepta que el límite de la deducción se calcule sobre el importe íntegro extranjero**, como pretendía el contribuyente, sino que debe calcularse sobre la base liquidable neta determinada conforme a la legislación española, **integrando y compensando rentas del ahorro** de acuerdo con los artículos 47 a 49 LIRPF.

### FALLO DEL TRIBUNAL

- El TEAC **desestima** los recursos de alzada y **confirma íntegramente** tanto la liquidación practicada por la Inspección como la resolución del TEAR.

### Fundamentación jurídica del Tribunal

- **Falta de argumentación nueva en el recurso de alzada**: El escrito presentado se limitó a reproducir literalmente las alegaciones ya hechas ante el TEAR, sin rebatir jurídicamente su resolución. El TEAC exige un análisis crítico en segunda instancia, según doctrina consolidada del Tribunal Supremo.
- **Interpretación del artículo 80.1.b) LIRPF**: El núcleo de la controversia es si la deducción por doble imposición debe aplicarse sobre:

- El **importe total** sobre el que se ha practicado el impuesto en el extranjero (postura de los contribuyentes), o
- La **base liquidable española** determinada según la LIRPF (criterio de la Inspección y confirmado por el TEAC).

El TEAC confirma que la base a utilizar es la **parte de la base liquidable gravada en el extranjero**, conforme a la normativa española, no los importes íntegros foráneos. Esto se justifica en la **finalidad del artículo 80**: evitar doble imposición **efectiva**, pero no permitir deducciones de rentas no efectivamente gravadas en España.

- **Apoyo en doctrina previa del propio TEAC**: Resolución de 26-05-2000 (RG 00-10356-1996), en unificación de criterio, y otras resoluciones del TEAC y sentencias del TS sobre la necesidad de crítica jurídica en segunda instancia.
- **Principio de igualdad**: No se vulnera, ya que se comparan situaciones fiscales diferentes (rentas nacionales vs. extranjeras).

#### Normativa

##### [Artículo 80 LIRPF](#)

Regula la deducción por doble imposición internacional. Se aplica directamente al caso como base del conflicto interpretativo.