

Índice



Consulta DGT

GASTOS DE CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA

IRPF. RENDIMIENTOS ALQUILER. La DGT nos recuerda la deducibilidad en el IRPF de los gastos de cancelación de hipoteca en vivienda arrendada

La DGT confirma que los gastos notariales, registrales y comisiones por cancelación de préstamo hipotecario constituyen gastos de financiación deducibles en el rendimiento del capital inmobiliario.

[\[pág. 2\]](#)

CANCELACIÓN HIPOTECA POR EL SEGURO DE VIDA

IRPF. GANANCIA PATRIMONIAL. La DGT nos recuerda que la cancelación de deuda hipotecaria mediante seguro de vida genera, en la parte correspondiente al cónyuge superviviente, una ganancia patrimonial sujeta a IRPF e integrada en la base general, mientras que el eventual remanente tributa en ISD.

La liberación de deuda por seguro vinculado a préstamo constituye ganancia patrimonial en IRPF para el beneficiario y el exceso percibido en seguros de vida tributa en ISD.

[\[pág. 4\]](#)



Resolución del TEAC

SOLICITUD DE COMPENSACIÓN

LGT. PROCEDIMIENTO DE RECAUDACIÓN. La solicitud de compensación presentada tras la denegación de un aplazamiento no paraliza el inicio del período ejecutivo

La resolución consolida el criterio conforme al cual, tras la reforma de 2021, no es posible paralizar el inicio del período ejecutivo mediante solicitudes sucesivas (aplazamiento o compensación) respecto de la misma deuda una vez denegada una previa y abierto nuevo plazo de ingreso.

[\[pág. 6\]](#)



Sentencia



VENTA DE INMUEBLES

ITP. COMPROBACIÓN DE VALORES. El Tribunal Supremo reitera, en tres recientes sentencias, que la tasación hipotecaria es medio idóneo de comprobación de valores sin necesidad de motivación reforzada adicional

La mera discrepancia entre el valor declarado y el valor de tasación hipotecaria legitima la comprobación administrativa sin necesidad de motivación adicional ni dictamen pericial complementario.

[\[pág. 8\]](#)

Consulta DGT

GASTOS DE CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA

IRPF. RENDIMIENTOS ALQUILER. La DGT nos recuerda la deducibilidad en el IRPF de los gastos de cancelación de hipoteca en vivienda arrendada

La DGT confirma que los gastos notariales, registrales y comisiones por cancelación de préstamo hipotecario constituyen gastos de financiación deducibles en el rendimiento del capital inmobiliario.

Fecha: 18/12/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V2580-25 de 18/12/2025](#)

SÍNTESIS: La DGT admite la deducibilidad de los gastos de cancelación hipotecaria en viviendas arrendadas. La DGT concluye que los gastos derivados de la cancelación de un préstamo hipotecario utilizado para adquirir una vivienda destinada exclusivamente al arrendamiento son deducibles en el IRPF.

En particular, se consideran gastos de financiación deducibles:

- Comisiones de cancelación.
- Gastos de notaría.
- Gastos registrales.
- Gastos de gestoría vinculados a la cancelación.

La DGT fundamenta su criterio en los artículos 22 y 23 de la Ley del IRPF y en el artículo 13 del Reglamento, que permite deducir todos los gastos necesarios para la obtención del rendimiento, incluyendo los gastos financieros asociados al inmueble arrendado.

HECHOS

- La consultante es propietaria de una vivienda destinada **exclusivamente al arrendamiento**, estando alquilada durante todos los días del ejercicio 2025.
- La vivienda fue adquirida en 2019 mediante financiación ajena (crédito hipotecario).
- En el año 2025 se formaliza en escritura pública la **cancelación del crédito hipotecario**.
- La escritura de cancelación genera gastos de:
 - Notaría.
 - Registro de la Propiedad.
 - Gestoría.

CUESTIÓN PLANTEADA

- La consultante pregunta si los gastos derivados de la cancelación del préstamo hipotecario (notaría, registro y gestoría) pueden deducirse para el cálculo del **rendimiento neto del capital inmobiliario** en el IRPF.

CONTESTACIÓN DE LA DGT

- La Dirección General de Tributos concluye que **sí son deducibles** dichos gastos.

Fundamentación jurídica

La DGT articula su razonamiento en los siguientes preceptos:

a) Calificación del rendimiento

El artículo 22.1 de la Ley 35/2006 (LIRPF) establece que tienen la consideración de rendimientos íntegros del capital inmobiliario los derivados del arrendamiento de bienes inmuebles.

En el caso analizado:

- Existe un inmueble urbano.
- Está arrendado durante todo el ejercicio.
- Los ingresos tienen naturaleza de capital inmobiliario.

b) Determinación de gastos deducibles

El artículo 23.1 LIRPF regula los gastos deducibles para determinar el rendimiento neto.

Este precepto se desarrolla reglamentariamente en los artículos 13 y 14 del Real Decreto 439/2007 (RIRPF).

Especial relevancia tiene el artículo 13 RIRPF, que dispone:

Tendrán la consideración de gasto deducible todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos.

Y específicamente incluye:

- Los intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del inmueble.
- Los demás gastos de financiación.

c) Aplicación al caso concreto

La DGT interpreta que:

- No sólo son deducibles los intereses del préstamo.
- También lo son los **gastos de financiación vinculados al mismo**, incluso en el momento de su cancelación.

En consecuencia, considera deducibles:

- Las comisiones de cancelación.
- Los gastos notariales.
- Los gastos de inscripción registral.
- Los gastos de gestoría asociados.

El fundamento es que tales gastos derivan directamente de la financiación obtenida para adquirir el inmueble arrendado y, por tanto, guardan conexión directa con la obtención del rendimiento.

Finalmente, la contestación tiene carácter vinculante conforme al artículo 89.1 de la Ley 58/2003 (LGT).

Artículos

[Artículo 22.1 LIRPF](#). Define qué se considera rendimiento del capital inmobiliario. Es la base para encuadrar los ingresos del arrendamiento en esta categoría.

[Artículo 23.1 LIRPF](#). Regula los gastos deducibles para determinar el rendimiento neto del capital inmobiliario.

[Artículo 13 RIRPF](#). Desarrolla el concepto de “gastos necesarios para la obtención de los rendimientos” e incluye expresamente los gastos de financiación.

Es el precepto clave que permite extender la deducibilidad a los gastos de cancelación hipotecaria.

[Artículo 14 RIRPF](#). Complementa la regulación reglamentaria sobre gastos deducibles en capital inmobiliario.

Consulta DGT

CANCELACIÓN HIPOTECA POR EL SEGURO DE VIDA

IRPF. GANANCIA PATRIMONIAL. La DGT nos recuerda que la cancelación de deuda hipotecaria mediante seguro de vida genera, en la parte correspondiente al cónyuge supérstite, una ganancia patrimonial sujeta a IRPF e integrada en la base general, mientras que el eventual remanente tributa en ISD.

La liberación de deuda por seguro vinculado a préstamo constituye ganancia patrimonial en IRPF para el beneficiario y el exceso percibido en seguros de vida tributa en ISD.

Fecha: 18/12/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V2569-25 de 18/12/2025](#)

HECHOS

- La consultante y su cónyuge estaban casados en régimen de sociedad de gananciales.
- Ambos suscribieron un **préstamo con garantía hipotecaria para adquirir una vivienda**, siendo deudores solidarios.
- El cónyuge contrató un **seguro de vida individual que cubría fallecimiento e incapacidad**.
- La entidad de crédito era beneficiaria del seguro hasta el importe pendiente del préstamo, siendo la consultante beneficiaria del eventual exceso.
- Tras el fallecimiento del cónyuge en febrero de 2024:
 - La aseguradora abonó la prestación.
 - El banco canceló el préstamo pendiente.
 - El remanente fue abonado a la consultante.

CUESTIÓN

Se plantea cuál es la tributación en el IRPF de la consultante derivada de:

- La cancelación del préstamo hipotecario.
- La percepción del remanente del seguro.

CONTESTACIÓN DE LA DGT

La DGT distingue claramente dos componentes económicos diferenciados:

A) Parte de la prestación destinada a cancelar la deuda correspondiente a la consultante

Tras el fallecimiento del cónyuge se produce la disolución de la sociedad de gananciales. En ese contexto:

- La cancelación de la parte del préstamo que correspondía a la consultante supone una liberación de deuda.
- Dicha liberación constituye una ganancia patrimonial en el IRPF.

Fundamentación jurídica:

La DGT fundamenta esta calificación en:

- Artículo 33.1 LIRPF: considera ganancia patrimonial cualquier variación en el valor del patrimonio que se ponga de manifiesto con ocasión de una alteración en su composición.
- Artículo 37.1.I) LIRPF: en las incorporaciones de bienes o derechos que no deriven de transmisión, la ganancia se cuantifica por su valor de mercado.

La liberación de deuda implica:

- Una alteración en la composición del patrimonio.
- Un incremento patrimonial equivalente al importe amortizado que correspondía a la parte del préstamo adjudicada a la consultante tras la liquidación de gananciales.

Integración en la base imponible

Conforme a los artículos 45 y 48 LIRPF, la ganancia patrimonial:

- Se integra en la base imponible general.
- Por el importe amortizado correspondiente a la parte de deuda atribuida a la consultante.

B) Remanente percibido por la consultante

En cuanto al exceso de la prestación no destinado a cancelar la deuda:

- Constituye una percepción derivada de contrato de seguro sobre la vida en el que el contratante era persona distinta de la beneficiaria.
- En principio, queda sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

Fundamentación jurídica:

La DGT cita:

- Artículo 3.1.c) LISD: hecho imponible en seguros de vida cuando contratante y beneficiario son personas distintas.
- Artículo 24.1 LISD: devengo en la fecha de fallecimiento.
- Artículo 67.1.a) Reglamento ISD: plazo de seis meses para presentar la autoliquidación.

No obstante, la DGT no entra a analizar la tributación en ISD porque:

- La consulta fue presentada fuera de plazo.
- Conforme al artículo 88.2 LGT, no procede contestación sobre cuestiones respecto de las cuales haya transcurrido el plazo reglamentario de declaración.

Artículos

Ley 35/2006, del IRPF

[Artículo 33](#).1 LIRPF. Define las ganancias patrimoniales. Se aplica porque la liberación de deuda supone una alteración positiva del patrimonio de la consultante.

[Artículo 37](#).1.I) LIRPF. Determina la valoración en incorporaciones que no derivan de transmisión. Se aplica para cuantificar la ganancia por el valor de la deuda cancelada.

[Artículos 45](#) y [48](#) LIRPF. Regulan la integración en base imponible general. Se aplican para determinar dónde se integra la ganancia patrimonial.

Ley 29/1987, del ISD

[Artículo 3](#).1.c) LISD. Configura como hecho imponible la percepción de seguros de vida cuando contratante y beneficiario son distintos.

[Artículo 24](#).1 LISD. Determina el momento del devengo (fecha del fallecimiento).

Resolución del TEAC

SOLICITUD DE COMPENSACIÓN

LGT. PROCEDIMIENTO DE RECAUDACIÓN. La solicitud de compensación presentada tras la denegación de un aplazamiento no paraliza el inicio del período ejecutivo

La resolución consolida el criterio conforme al cual, tras la reforma de 2021, no es posible paralizar el inicio del período ejecutivo mediante solicitudes sucesivas (aplazamiento o compensación) respecto de la misma deuda una vez denegada una previa y abierto nuevo plazo de ingreso.

Fecha: 29/01/2026

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Resolución del TEAC de 29/01/2026](#)

SÍNTESIS: La compensación solicitada tras la denegación de un aplazamiento no paraliza el apremio. El TEAC confirma que la presentación de una solicitud de compensación respecto de una deuda tributaria no impide el inicio del período ejecutivo cuando previamente se ha denegado un aplazamiento de esa misma deuda y se ha abierto un nuevo plazo de ingreso sin que se haya producido el pago.

En el caso analizado, tras la denegación del aplazamiento, el contribuyente solicitó la compensación el día anterior al vencimiento del plazo voluntario. La Administración dictó providencia de apremio al no haberse ingresado la deuda, aplicando el recargo correspondiente.

El TEAC, aplicando el artículo 161.2 LGT en su redacción vigente tras la Ley 11/2021, declara que la solicitud posterior (aplazamiento, fraccionamiento o compensación) no tiene efectos suspensivos cuando ya existió una solicitud previa denegada respecto de la misma deuda.

Asimismo, recuerda que en la impugnación de la providencia de apremio solo pueden alegarse los motivos tasados del artículo 167.3 LGT, sin que quepa reabrir el debate sobre la liquidación originaria.

HECHOS

- La resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) de 29 de enero de 2026 (RG 00-00605-2023) analiza la procedencia de una providencia de apremio dictada tras la denegación de un aplazamiento y la posterior solicitud de compensación.

Actuaciones del contribuyente

- El 1 de febrero de 2022 se notificó a la interesada una liquidación provisional de IVA (ejercicio 2020) por importe de 663.301,86 euros.
- El 3 de marzo de 2022 interpuso recurso de reposición contra la liquidación, que fue desestimado.
- El 20 de marzo de 2022 solicitó el aplazamiento de la deuda en período voluntario.
- El aplazamiento fue denegado mediante acuerdo notificado el 30 de junio de 2022.
- Abierto el nuevo plazo de ingreso conforme al artículo 62.2 LGT, el contribuyente presentó el 4 de agosto de 2022 (un día antes del vencimiento, fijado el 5 de agosto) una solicitud de compensación respecto de la misma deuda.

No obstante, la deuda no fue ingresada dentro del plazo otorgado tras la denegación del aplazamiento.

Actuaciones de la Administración

- Finalizado el plazo voluntario sin ingreso, la Administración dictó providencia de apremio el 10 de septiembre de 2022, con exigencia del recargo ordinario del 20%.
- El contribuyente recurrió en reposición, siendo desestimado el recurso.
- Posteriormente interpuso reclamación económico-administrativa ante el TEAC.

La controversia se centra en determinar si la solicitud de compensación presentada el día anterior al vencimiento del plazo impedía o no el inicio del período ejecutivo.

FALLO DEL TRIBUNAL

El TEAC desestima la reclamación y confirma la providencia de apremio.

Declara que:

- La solicitud de compensación presentada tras la denegación previa de un aplazamiento respecto de la misma deuda **no impide el inicio del período ejecutivo**.
- Tampoco produce efectos suspensivos.
- En consecuencia, la Administración actuó conforme a Derecho al dictar la providencia de apremio.

Fundamentación jurídica

A) Sobre la extemporaneidad

- El Tribunal rechaza la alegación de extemporaneidad de la reclamación, aplicando el cómputo “de fecha a fecha” del artículo 30 LPACAP y la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

B) Sobre la motivación del acto

El TEAC considera que la resolución del recurso de reposición estaba suficientemente motivada, pues:

- Explicaba que la solicitud de compensación no suspendía el procedimiento recaudatorio.
- Citaba doctrina previa del propio TEAC (Resolución de 25 de febrero de 2016).

C) Interpretación del artículo 161.2 LGT (redacción Ley 11/2021)

El núcleo del asunto radica en la aplicación del artículo 161.2 LGT, en su redacción vigente tras la reforma de 2021.

El precepto establece que:

- La solicitud de aplazamiento, fraccionamiento o compensación en período voluntario impide el inicio del período ejecutivo.
- **Pero introduce una excepción:** cuando previamente se hubiera denegado otra solicitud respecto de la misma deuda y se hubiera abierto un nuevo plazo de ingreso sin pago.

El TEAC concluye que:

- La compensación solicitada el 4 de agosto de 2022 se refería a la misma deuda.
- Ya había existido una solicitud previa de aplazamiento denegada.
- Se había abierto un nuevo plazo de ingreso.
- No se efectuó el pago.

Por tanto, conforme al segundo párrafo del artículo 161.2 LGT, la solicitud de compensación **no impedía el inicio del período ejecutivo**.

D) Límites de oposición a la providencia de apremio

El TEAC recuerda que el artículo 167.3 LGT establece motivos tasados de oposición.

No es posible discutir en vía de apremio cuestiones relativas a la validez de la liquidación originaria, salvo supuestos de nulidad radical.

Cita doctrina consolidada del Tribunal Supremo (STS 17 de mayo de 2012) sobre la imposibilidad de reabrir el debate de la liquidación en fase ejecutiva.

Artículos

[Artículo 62.2 LGT](#). Regula el plazo de ingreso en período voluntario tras notificación de liquidación o resolución denegatoria de aplazamiento. Es clave para determinar cuándo finaliza el plazo y comienza el período ejecutivo.

[Artículo 72 LGT](#). Regula la compensación de deudas tributarias. Se invoca por el contribuyente para defender el efecto suspensivo.

[Artículo 161.2 LGT](#). Norma central del caso. Tras la reforma de la Ley 11/2021, introduce la excepción que impide que sucesivas solicitudes bloqueen indefinidamente el inicio del período ejecutivo.

[Artículo 167.3 LGT](#). Establece los motivos tasados de oposición a la providencia de apremio. Fundamenta la inadmisión de alegaciones relativas al fondo de la liquidación.

[Artículo 235.1 LGT](#). Regula el plazo para interponer reclamación económico-administrativa.

Sentencia

VENTA DE INMUEBLES

ITP. COMPROBACIÓN DE VALORES. El Tribunal Supremo reitera, en tres recientes sentencias, que la tasación hipotecaria es medio idóneo de comprobación de valores sin necesidad de motivación reforzada adicional

La mera discrepancia entre el valor declarado y el valor de tasación hipotecaria legitima la comprobación administrativa sin necesidad de motivación adicional ni dictamen pericial complementario.

Fecha: 10/02/2026

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 10/02/2026 \(rec. 3636/2024\)](#)

[Sentencia del TS de 10/02/2026 \(rec. 4921/2024\)](#) [Sentencia del TS de 09/02/2026 \(rec. 4671/2024\)](#)

SÍNTESIS: El Tribunal Supremo, en tres sentencias dictadas en febrero de 2026 (STS 365/2026, 366/2026 y 369/2026), reitera su doctrina sobre la comprobación de valores en el ITP cuando la Administración utiliza el método del artículo 57.1.g) LGT (valor de tasación hipotecaria).

La Sala declara que la **mera discrepancia relevante entre el valor declarado y el valor consignado en la tasación hipotecaria constituye motivación suficiente para iniciar y fundamentar la comprobación, sin que sea exigible una justificación reforzada**, visita al inmueble ni incorporación del informe técnico completo.

Se consolida así una línea jurisprudencial favorable a la validez de este medio de comprobación, desplazando los criterios de algunos tribunales superiores que venían exigiendo una motivación adicional.

Las sentencias STS 365/2026, de 10 de febrero (rec. 4921/2024), STS 369/2026, de 9 de febrero (rec. 4671/2024) y STS 366/2026, de 10 de febrero (rec. 3646/2024) resuelven supuestos sustancialmente idénticos y aplican de forma expresa la doctrina fijada por la Sala Tercera en su sentencia de 4 de diciembre de 2024 ([rec. 2810/2023](#)), reiterándola sin matices.

HECHOS

1. Actuación del contribuyente

En los tres casos:

- Los contribuyentes adquirieron inmuebles en la Comunidad de Madrid.
- Presentaron autoliquidación del **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (modalidad TPO)** tomando como base imponible el precio declarado en escritura.
- En las mismas escrituras constaba préstamo hipotecario con **certificado de tasación** emitido conforme a la Orden ECO/805/2003, fijando un valor superior al declarado.

2. Actuación de la Administración tributaria

La Comunidad de Madrid:

- Inició procedimiento de **comprobación de valores**.
- Aplicó el método del **artículo 57.1.g) LGT** (valor asignado para la tasación de fincas hipotecadas).
- Tomó como base imponible el valor de tasación hipotecaria.
- Practicó liquidaciones provisionales por la diferencia.

3. Pronunciamientos previos

- Los TEAR confirmaron las liquidaciones.
- El TSJ de Madrid estimó los recursos contencioso-administrativos, al considerar insuficiente la motivación:
 - Entendió que la tasación hipotecaria no determina por sí sola el “valor real”.
 - Exigió una motivación adicional que justificase la identidad entre valor hipotecario y valor real.
 - En algunos supuestos, apreció ausencia de visita o informe técnico incorporado.

4. Objeto del recurso de casación

En los tres recursos se planteó, esencialmente, si:

1. La Administración debe justificar expresamente las razones para iniciar la comprobación cuando existe disparidad entre valor declarado y valor hipotecario.
2. El valor hipotecario puede equipararse al valor real del bien (base imponible del ITP).
3. Es suficiente, a efectos del art. 134.3 LGT, asumir el certificado de tasación sin incorporar el informe técnico completo.

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

En las tres sentencias el Tribunal Supremo:

- **Estima los recursos de casación interpuestos por la Comunidad de Madrid.**
- **Casa y anula las sentencias del TSJ de Madrid.**
- Confirma la validez de las liquidaciones basadas en el art. 57.1.g) LGT.

Doctrina reiterada

El Tribunal reafirma la doctrina fijada en la STS de 4 de diciembre de 2024 (rec. 2810/2023):

- La mera discrepancia relevante entre valor declarado y valor de tasación hipotecaria **es motivación suficiente para iniciar la comprobación.**
- El método del art. 57.1.g) LGT es **medio idóneo y autónomo**, sin necesidad de justificar previamente fraude o discordancia sustantiva.
- No es exigible una motivación reforzada ni dictamen técnico adicional distinto del certificado de tasación hipotecaria, siempre que éste cumpla la normativa hipotecaria.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1. Naturaleza del método del art. 57.1.g) LGT

El Tribunal recuerda que:

- Se trata de un medio legalmente previsto.
- Es un método indirecto o indiciario.
- La tasación hipotecaria se realiza conforme a normativa técnica específica y bajo criterios prudenciales.

Por ello, su utilización **no exige una carga adicional de motivación distinta a la prevista legalmente.**

2. Motivación suficiente del inicio del procedimiento

El Supremo declara que:

- La Administración puede comprobar el valor real cuando la base imponible es el valor real (art. 10 TRLITP).
- La discrepancia entre valor declarado y valor hipotecario constituye **indicio suficiente.**
- No es necesaria la acreditación previa de ocultación o fraude.

3. Sobre la equivalencia entre valor hipotecario y valor real

La Sala aclara que:

- No se presume automáticamente la identidad absoluta.
- Pero sí es razonable considerar que el valor hipotecario puede corresponderse con alto grado de verosimilitud con el valor real.
- Corresponde al contribuyente, si discrepa, impugnar y promover tasación pericial contradictoria.

4. Sobre la exigencia de visita o informe técnico

El Tribunal diferencia:

- El método del art. 57.1.e) LGT (dictamen de peritos).
- Del método del art. 57.1.g) LGT (valor de tasación hipotecaria).

No cabe trasladar al segundo las exigencias propias del primero.

Por tanto, **no es obligatoria visita individualizada ni incorporación del informe técnico completo.**

ARTÍCULOS

[Artículo 57.1.g\)](#) LGT. Permite comprobar valores mediante el valor asignado para la tasación de fincas hipotecadas. Es el fundamento normativo directo del método utilizado.

[Artículo 134](#) LGT. Regula el procedimiento de comprobación de valores y exige motivación en la propuesta de valoración. El debate gira sobre el alcance de dicha motivación.

[Artículo 102.2](#) LGT. Exige motivación de las liquidaciones cuando se aparten de lo declarado. El Supremo entiende cumplido este requisito mediante la referencia al certificado de tasación.