

Índice

Boletines Oficiales

Gipuzkoa

23.04.2025

Gipuzkoako
Aldizkari
OfizialaBoletín
Oficial de
Gipuzkoa

AYUDAS PRECIO GASÓLEO. [Orden Foral 160/2026](#), de 17 de abril, por la que se regulan los procedimientos para la gestión y pago de las ayudas extraordinarias y temporales para sufragar el precio del gasóleo consumido por los productores agrarios y por los titulares de vehículos que tienen derecho a la devolución parcial del impuesto sobre hidrocarburos, previstas en el Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo

[\[pág. 3\]](#)

Actualidad de la web de la AEAT

MUTUALISTAS. Información sobre el estado de tramitación del formulario de solicitud

[\[pág. 4\]](#)

Resolución del TEAC

INICIO DE ACTUACIONES INSPECTORAS

LGT. PROCEDIMIENTO. ACTOS SUSCEPTIBLES DE IMPUGNACIÓN. No son susceptibles de reclamación económico-administrativa las comunicaciones de inicio de actuaciones inspectoras.

Se trata de un acto de mero trámite que no contiene ninguna declaración que reconozca o deniegue derechos o imponga deberes a los administrados.

[\[pág. 5\]](#)

Sentencia

PRESCRIPCIÓN

LGT. RESPONSABLE SOLIDARIO. El Tribunal Supremo reafirma que las actuaciones frente al deudor principal NO interrumpen la prescripción respecto del responsable solidario
La interrupción de la prescripción exige una actuación directa frente al responsable ya declarado, no bastando las actuaciones frente al deudor principal

[\[pág. 7\]](#)

NOTA MARGINAL EN EL REGISTRO DE AFECTACIÓN

LGT. RESPONSABLE SUBSIDIARIA. El Tribunal Supremo avala la derivación de responsabilidad tributaria pese a la caducidad de la nota marginal de afectación
Es posible derivar responsabilidad subsidiaria aunque haya caducado la nota marginal de afectación, siempre que el adquirente comprara el bien dentro del plazo de afectación y exista declaración de fallido del deudor principal.

[\[pág. 10\]](#)

ENERVACIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA

LGT. VALOR DE REFERENCIA. La tasación hipotecaria, convenientemente explicada, por sí sola o junto con otros medios (periciales), puede enervar el valor de referencia si este supera el valor de mercado. [\[pág. 13\]](#)

La carga de la prueba recae en el contribuyente: la tasación hipotecaria solo desvirtúa el valor de referencia si acredita de forma técnica y suficiente que este excede el valor real de mercado.

Monográficos Renta 2025

RENTA 2025. Rendimientos del capital inmobiliario (II). Gastos deducibles y Reducciones [\[pág. 15\]](#)

Boletines oficiales

Gipuzkoa

23.04.2025

Gipuzkoako
Aldizkari
OfizialaBoletín
Oficial de
Gipuzkoa

AYUDAS PRECIO GASÓLEO. [Orden Foral 160/2026, de 17 de abril](#), por la que se regulan los procedimientos para la gestión y

pago de las ayudas extraordinarias y temporales para sufragar el precio del gasóleo consumido por los productores agrarios y por los titulares de vehículos que tienen derecho a la devolución parcial del impuesto sobre hidrocarburos, previstas en el Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo

- ➔ Desde la perspectiva procedimental, para la gestión y pago de la ayuda se aplicarán los procedimientos previstos en el Decreto Foral Normativo 4/2023, de 26 de julio, de Impuestos Especiales y su normativa de desarrollo, y se tramitará de forma simultánea y conjunta con la devolución parcial del impuesto sobre hidrocarburos.

Beneficiarios y procedimiento para la gestión y pago de la ayuda extraordinaria y temporal para sufragar el precio del gasóleo consumido por los productores agrarios (art.2.)

- ➔ Se considerará solicitada la ayuda con la presentación de la solicitud de devolución del impuesto sobre hidrocarburos por el gasóleo empleado en la agricultura y la ganadería conforme a lo establecido en la Orden Foral 130/2024, de 26 de marzo, por la que se establece el procedimiento para la devolución del Impuesto sobre Hidrocarburos soportado en la agricultura y la ganadería por la adquisición de gasóleo.
- ➔ La presentación podrá realizarse en soporte papel o por medios electrónicos, salvo en el caso de los contribuyentes que estén obligados a relacionarse con la Administración tributaria por medios electrónicos, en cuyo caso solo podrán presentar el modelo por medios electrónicos a través de la plataforma «Zergabidea», de conformidad con lo dispuesto en la Orden Foral 320/2017, de 28 de junio, por la que se regula la obligación de relacionarse con la Administración tributaria foral del Territorio Histórico de Gipuzkoa por medios electrónicos.

Beneficiarios y procedimiento para la gestión y pago de la ayuda extraordinaria y temporal para sufragar el precio del gasóleo consumido por los titulares de los vehículos que tienen derecho a la devolución parcial del impuesto sobre hidrocarburos por el gasóleo de uso profesional (art.3)

- ➔ La obtención de la ayuda estará condicionada a que el pago del gasóleo adquirido en instalaciones de venta al por menor se realice mediante la utilización de las tarjetas gasóleo profesional reguladas en la Orden Foral 154/2023, de 5 de abril mencionada en el apartado anterior.
La utilización de las tarjetas gasóleo profesional como medio de pago específico para la adquisición del gasóleo tendrá la consideración de solicitud de la ayuda.
- ➔ Cuando el suministro de gasóleo se realice en instalaciones de consumo propio a las que se refiere el artículo 8 de la Orden Foral 154/2023, de 5 de abril, la obtención de la ayuda estará condicionada a que el titular de la instalación cumpla los requisitos y obligaciones establecidos en la mencionada orden foral para la gestión de la devolución del impuesto sobre hidrocarburos prevista en el artículo 52 bis del citado Decreto Foral Normativo de Impuestos Especiales.

Actualidad de la web de la AEAT

MUTUALISTAS. Información sobre el estado de tramitación del formulario de solicitud

Fecha: 22/04/2026

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [enlace a la guía](#)

El formulario previsto en la [DF 16](#) de la Ley 7/2024 se concibe como un **medio específico** para la solicitud de las devoluciones que resulten de la aplicación de la DT 2 de la Ley de IRPF , y contiene un consentimiento para que la Agencia Tributaria inicie el procedimiento adecuado para hacer efectiva la devolución que corresponda.

Una vez presentado el formulario, la Agencia Tributaria realiza un análisis de la procedencia de iniciar los procedimientos y, consecuentemente, solo los inicia si del análisis resulta el derecho a obtener una devolución tributaria.

En la Sede electrónica de la Agencia Tributaria es posible consultar el **estado de tramitación** de los formularios presentados, distinguiendo:

- Los que todavía se encuentran en la fase preliminar de estudio
- Los que han dado lugar a devoluciones
- Y los que no dan lugar a devoluciones. Respecto de estos, la Sede electrónica ofrece información **detallada del motivo** por el que no surge una devolución.

Conoce cómo consultar el estado de tramitación de tus expedientes y el detalle ampliado de los mensajes informativos que pueden aparecer para cada ejercicio a través de la siguiente guía informativa disponible en la Sede electrónica de la Agencia Tributaria: [enlace a la guía](#).

Resolución del TEAC

INICIO DE ACTUACIONES INSPECTORAS

LGT. PROCEDIMIENTO. ACTOS SUSCEPTIBLES DE IMPUGNACIÓN.

No son susceptibles de reclamación económico-administrativa las comunicaciones de inicio de actuaciones inspectoras.

Se trata de un acto de mero trámite que no contiene ninguna declaración que reconozca o deniegue derechos o imponga deberes a los administrados.

Fecha: 27/02/2026

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Resolución del TEAC de 27/02/2026](#)

SÍNTESIS: El TEAC ha desestimado el recurso de un contribuyente que impugnaba la comunicación de inicio de actuaciones inspectoras en materia de IVA, **alegando incompetencia** del órgano actuante. El Tribunal concluye que dicha comunicación constituye un **acto de trámite no cualificado**, al no decidir sobre el fondo ni generar efectos jurídicos directos, por lo que no es susceptible de reclamación económico-administrativa. Se confirma así la inadmisión acordada por el TEAR y se consolida la doctrina reiterada del TEAC sobre la irrecurribilidad de las actuaciones preparatorias de la Administración tributaria.

HECHOS

En el presente asunto, el contribuyente (D. Bts) fue objeto de actuaciones de comprobación e investigación por parte de la AEAT en relación con el IVA (periodos 1T/2020 a 4T/2022).

- La Inspección inició actuaciones el **15 de enero de 2024** desde Castilla-La Mancha.
- Dos días después, el contribuyente **cambió su domicilio fiscal** a otra provincia.
- A pesar de ello, la AEAT concluyó que dicho cambio **no era real ni efectivo**, ya que el contribuyente seguía desarrollando su actividad en la provincia inicial.
- En consecuencia, se acordó **mantener la competencia inspectora en Castilla-La Mancha**, reiniciando formalmente el procedimiento el **19 de abril de 2024**.

El contribuyente impugnó esta comunicación de inicio alegando:

- **Incompetencia del órgano inspector**, y
- Vulneración de su **derecho de defensa (art. 24 CE)**.

Sin embargo:

- El TEAR de Castilla-La Mancha **inadmitió la reclamación**, al considerar que se trataba de un **acto de trámite no recurrible**.
- Posteriormente, también **desestimó el recurso de anulación**.
- Finalmente, el contribuyente interpuso recurso de alzada ante el TEAC.

FALLO DEL TRIBUNAL

El Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC):

- **Desestima el recurso de alzada**
- **Confirma la resolución del TEAR**
- Ratifica la **inadmisibilidad de la reclamación económico-administrativa**

En definitiva, el TEAC avala que la comunicación de inicio de actuaciones inspectoras **no es un acto impugnabile en vía económico-administrativa**.

Fundamentación jurídica

El TEAC centra la cuestión en determinar si la **comunicación de inicio de actuaciones inspectoras** es un acto susceptible de reclamación.

a) Naturaleza del acto

El Tribunal concluye que:

- Se trata de un **acto de trámite**
- No decide el fondo del asunto
- No pone fin al procedimiento
- No genera efectos jurídicos inmediatos para el contribuyente

Por tanto, **no cumple los requisitos para ser recurrible**.

b) Interpretación de la Ley General Tributaria

El TEAC recuerda que:

- Solo son recurribles los actos que:
 - Reconozcan o nieguen derechos
 - Impongan obligaciones
 - O actos de trámite cualificados

Las simples **actuaciones preparatorias o informativas**, como el inicio de inspección, **quedan excluidas**.

c) Doctrina reiterada

El TEAC apoya su criterio en resoluciones anteriores:

- Resolución de **21-06-2012 (RG 4249-2010)**
- Resoluciones de **31-01-2012 (RG 4544-2009)**
- Resolución de **17-01-2013 (RG 3608-2011)**

Todas ellas establecen que **las comunicaciones de inicio no son impugnables**, al carecer de contenido decisorio.

Normativa

Ley 58/2003, General Tributaria (LGT)

[Artículo 226](#) LGT. Define las materias susceptibles de reclamación económico-administrativa. Se aplica para delimitar el ámbito objetivo de impugnación.

[Artículo 227.1](#) LGT. Establece qué actos son recurribles:

Actos definitivos

Actos de trámite cualificados

La comunicación de inicio **no encaja en estos supuestos**.

[Artículo 239.4](#) LGT. Regula la inadmisión de reclamaciones. Justifica la decisión del TEAR y su confirmación por el TEAC.

Sentencia

PRESCRIPCIÓN

LGT. RESPONSABLE SOLIDARIO. El Tribunal Supremo reafirma que las actuaciones frente al deudor principal NO interrumpen la prescripción respecto del responsable solidario

La interrupción de la prescripción exige una actuación directa frente al responsable ya declarado, no bastando las actuaciones frente al deudor principal

Fecha: 02/02/2026

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 02/02/2026](#) y [Sentencia del TS de 16/02/2026](#)

SÍNTESIS: El Tribunal Supremo reitera que, en materia de responsabilidad solidaria tributaria, **las actuaciones realizadas frente al deudor principal no interrumpen la prescripción respecto del responsable**, si este no ha sido previamente declarado como tal. Asimismo, confirma que el plazo de prescripción debe regirse por la normativa vigente en el momento en que se producen los hechos constitutivos de la responsabilidad, sin aplicación retroactiva de la reforma de 2012 por su carácter más gravoso. Esta doctrina refuerza la autonomía del régimen del responsable y la seguridad jurídica del contribuyente frente a la Administración.

HECHOS RELEVANTES

STS 351/2026 (02/02/2026)

- **Deudor principal (DABNEY S.L.):** presentó autoliquidaciones de IVA (2009-2010) reconociendo deuda y solicitando aplazamientos.
- **Operativa societaria:**
 - Donación de participaciones sociales a los hijos.
 - Posterior **venta de inmueble a BEDANE BALEAR S.L.** (sociedad vinculada).
 - El dinero de la compraventa **no llega realmente al deudor**, sino a cuentas de los socios → indicio de **ocultación patrimonial**.
- **Actuación de la AEAT:**
 - Inicia en 2016 procedimiento de **derivación de responsabilidad solidaria** (art. 42.2.a LGT).
- **TEAC y Audiencia Nacional:**
 - Rechazan la prescripción al entender que las actuaciones frente al deudor principal **interrumpen la prescripción también respecto del responsable**.

STS 639/2026 (16/02/2026)

- **Contribuyente (persona física):**
 - Recibe bienes por donación y compraventa de sus padres (deudores).
- **Inspección:**
 - Regulariza IRPF de los progenitores.
 - Deriva responsabilidad solidaria por ocultación de bienes.
- **Discusión:**
 - Si la acción estaba prescrita.
 - Si el plazo se interrumpe por actuaciones frente al deudor principal.

Objeto del recurso de casación

Ambas sentencias plantean dos cuestiones clave:

1. **Qué redacción del art. 67.2 LGT aplicar** (antes o después de Ley 7/2012).
2. **Si las actuaciones frente al deudor principal interrumpen la prescripción respecto del responsable solidario.**

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Doctrina fijada

El Tribunal Supremo:

- **Estima los recursos (en esencia)** y corrige el criterio de la Administración y tribunales inferiores.
- **Fija doctrina clara:**

Las actuaciones dirigidas contra el deudor principal **NO** interrumpen la prescripción respecto del responsable solidario si éste no ha sido previamente declarado como tal.

- Además:
 - La **norma aplicable es la vigente en el momento en que se producen los hechos que generan la responsabilidad.**
 - No cabe aplicar retroactivamente la reforma de la Ley 7/2012 si es perjudicial.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

A) Naturaleza de la responsabilidad del art. 42.2 LGT

- Tiene **carácter cuasi sancionador.**
- Por tanto:
 - Se aplica el principio de **irretroactividad de normas desfavorables** (art. 9.3 CE).
- Consecuencia:
 - No puede aplicarse una regulación posterior más gravosa al responsable.

B) Determinación del dies a quo (inicio de la prescripción)

- En la **redacción anterior del art. 67.2 LGT:**
 - El plazo comienza **cuando se producen los actos de ocultación o transmisión.**
- El TS reitera:
 - Esta regla es la aplicable si los hechos son anteriores a 2012.

C) Interrupción de la prescripción

Doctrina clave del TS:

- No existe responsabilidad solidaria “en sentido propio” hasta su declaración formal.
- Por tanto:
 - **No puede interrumpirse la prescripción respecto de quien aún no es responsable.**

En palabras del Tribunal:

- Las actuaciones frente al deudor principal:
 - **NO producen efectos interruptivos frente al responsable.**

D) Rechazo del criterio administrativo

El TS rechaza expresamente:

- El criterio del TEAC y Audiencia Nacional:
 - Que aplicaban el art. 68 LGT de forma extensiva.
- Y también:
 - La analogía con el art. 1141 CC (solidaridad civil).

Motivo:

- La responsabilidad tributaria tiene **régimen propio y autónomo**.

E) Seguridad jurídica y prescripción

- La prescripción:
 - Es una **institución de garantía del contribuyente**.
- Permitir interrupciones indirectas:
 - Vaciaría de contenido dicha garantía.

Artículos

[Art. 42.2.a LGT](#). Regula la **responsabilidad solidaria por ocultación o transmisión de bienes**. Es la base para derivar la deuda al responsable.

[Art. 67.2 LGT](#). Determina el **inicio del plazo de prescripción**.

[Art. 68 LGT \(68.7 / 68.8\)](#). Regula la **interrupción de la prescripción**. Interpretación del TS: No se extiende automáticamente al responsable.

Sentencia

NOTA MARGINAL EN EL REGISTRO DE AFECTACIÓN

LGT. RESPONSABLE SUBSIDIARIA. El Tribunal Supremo avala la derivación de responsabilidad tributaria pese a la caducidad de la nota marginal de afectación

Es posible derivar responsabilidad subsidiaria aunque haya caducado la nota marginal de afectación, siempre que el adquirente comprara el bien dentro del plazo de afectación y exista declaración de fallido del deudor principal.

Fecha: 06/04/2026

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 06/04/2026](#)

SÍNTESIS: El Supremo permite derivar responsabilidad tributaria aunque haya caducado la nota registral de afectación. El Tribunal Supremo (STS 1421/2026) confirma que la **caducidad de la nota marginal de afectación (5 años)** en el Registro de la Propiedad **no extingue la afectación fiscal** ni impide a la Administración derivar responsabilidad tributaria al adquirente.

La clave radica en que la **afectación es una garantía legal (art. 79 LGT)** independiente del asiento registral, cuya función es solo publicitaria. Por tanto, si el adquirente compró el inmueble **cuando la afectación estaba vigente**, no queda protegido por la fe pública registral.

Además, el plazo para exigir la responsabilidad **no depende de la nota**, sino del momento en que se declara **fallido al deudor principal**, iniciándose desde entonces el cómputo de prescripción. Cabe derivar responsabilidad subsidiaria aunque haya caducado la nota, siempre que la adquisición se produjera dentro de su vigencia.

ANTECEDENTES DE HECHO

- Un inmueble fue adquirido por un heredero (deudor principal) en 2010, quedando afecto al pago del **Impuesto sobre Sucesiones (ISD)**, con **nota marginal de afectación por 5 años** inscrita en el Registro (2013).
- El inmueble fue transmitido sucesivamente:
 - Del heredero a una sociedad.
 - De esta al recurrente (Sr. Torcuato) en 2015, **cuando la afectación estaba vigente**.
- El deudor principal no pagó el impuesto y fue declarado **fallido en 2018**.
- La Administración inició en 2018 procedimiento de **derivación de responsabilidad subsidiaria** contra el adquirente final.

Posición del contribuyente

- Sostiene que la Administración actuó **extemporáneamente**, al iniciar la derivación tras haber transcurrido los 5 años de la nota marginal.
- Defiende que la afectación fiscal tiene un **límite temporal de 5 años**, coincidente con la nota registral.
- Alega vulneración de la **seguridad jurídica y fe pública registral**.
- También cuestiona la suficiencia de la declaración de fallido (beneficio de excusión).

Posición de la Administración

- La afectación es una **garantía legal independiente de la nota marginal**, que solo tiene función de publicidad.
- El plazo relevante es el de **prescripción de la acción contra el responsable**, no el de la nota.
- La derivación se inició correctamente tras la declaración de fallido.

Objeto del recurso de casación

- Determinar si, **caducada la nota marginal de afección (5 años)**, puede iniciarse un procedimiento de responsabilidad subsidiaria contra un adquirente que compró el bien **dentro de ese plazo**, una vez declarado fallido el deudor principal.

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

- **Desestima el recurso de casación** interpuesto por el contribuyente.
- Confirma la legalidad de la derivación de responsabilidad subsidiaria.

Doctrina jurisprudencial fijada

El Tribunal establece que:

- **Es posible derivar responsabilidad subsidiaria aunque haya caducado la nota marginal de afección, siempre que el adquirente comprara el bien dentro del plazo de afección y exista declaración de fallido del deudor principal.**

Fundamentación jurídica

a) Naturaleza de la afección fiscal

- La afección del art. 79 LGT es una **garantía real de origen legal**.
- **No depende del Registro** ni de la vigencia de la nota marginal.
- La nota registral tiene **función meramente publicitaria**, no constitutiva.

b) Diferencia entre afección y nota marginal

- La **caducidad de la nota (5 años)**:
 - Solo afecta al **asiento registral**.
 - Limita la **protección del tercero hipotecario**.
- **No extingue la afección ni la responsabilidad tributaria**.

c) Momento clave: adquisición del bien

- Lo relevante es si el adquirente compró:
 - **Con afección vigente → no protegido por la fe pública registral**.
 - En este caso, el recurrente adquirió en 2015 con la carga vigente.

d) Régimen de la responsabilidad subsidiaria

- La acción nace con la **declaración de fallido** (doctrina de la *actio nata*).
- El plazo de prescripción:
 - Comienza desde ese momento.
- La derivación en 2018 fue **temporalmente correcta**.

e) Rechazo de otros argumentos

- No se admite revisar en casación la suficiencia de la excusión salvo falta absoluta de motivación.
- Se considera acreditada la actividad recaudatoria previa.

Normativa

Ley General Tributaria (LGT)

[Art. 43.1.d](#) LGT. Regula la responsabilidad subsidiaria de adquirentes de bienes afectos. Base legal de la derivación al contribuyente.

[Art. 79](#) LGT. Establece la **afección real de los bienes** al pago de tributos. Clave para afirmar que la carga es legal y no depende del registro.

[Art. 176](#) LGT. Exige la **previa declaración de fallido**. Condición necesaria para derivar responsabilidad.

[Art. 67.2](#) LGT. Fija el inicio del plazo de prescripción. Determina que el cómputo empieza con la última actuación recaudatoria.

Reglamento del ISD (RD 1629/1991)

[Art. 100.4](#) RISD. Regula la **caducidad de la nota marginal (5 años)**. Interpretado como límite registral, no material de la afección.

Ley Hipotecaria

[Art. 34](#) LH. Protección del tercero hipotecario de buena fe. No aplicable al recurrente por adquirir con carga vigente.

Sentencia

ENERVACIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA

LGT. VALOR DE REFERENCIA. La tasación hipotecaria, convenientemente explicada, por sí sola o junto con otros medios (periciales), puede enervar el valor de referencia si este supera el valor de mercado.

La carga de la prueba recae en el contribuyente: la tasación hipotecaria solo desvirtúa el valor de referencia si acredita de forma técnica y suficiente que este excede el valor real de mercado.

Fecha: 02/02/2026

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TSJ de Castilla y León de 02/02/2026](#)

SÍNTESIS: El TSJ de Castilla y León confirma que el valor de referencia prevalece en el ITPO salvo prueba pericial sólida, aclarando que la tasación hipotecaria solo lo desvirtúa si acredita técnicamente que supera el valor de mercado.

HECHOS

La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Burgos), de 2 de febrero de 2026, resuelve un recurso contencioso-administrativo interpuesto por un contribuyente contra la resolución del TEAR que desestimó su solicitud de rectificación de autoliquidación del **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITPO)**.

Hechos relevantes:

- El contribuyente adquirió un inmueble por **79.000 €**.
- Declaró como base imponible el **valor de referencia catastral: 199.677,80 €**.
- Posteriormente solicitó la **rectificación de la autoliquidación**, alegando que el valor real era **113.691,06 €**, aportando:
 - **Tasación hipotecaria**
 - Certificado de experto

Pretensión del contribuyente:

- Reducir la base imponible al valor de mercado.
- Obtener devolución de ingresos indebidos.

Posición de la Administración:

- El valor de referencia es la base imponible legal.
- La tasación aportada no desvirtúa dicho valor.

Cuestión adicional:

- Se discute también si la Administración ejecutó correctamente una resolución previa del TEAR.

FALLO DEL TRIBUNAL

El Tribunal:

- **Desestima íntegramente el recurso.**
- Declara conforme a Derecho la resolución del TEAR.

- **No impone costas**, al apreciar dudas de hecho.

3. Fundamentos jurídicos

A) Sobre la ejecución del TEAR

El Tribunal considera que, aunque no hubo resolución expresa formal en un momento inicial,:

- Se produjo una **desestimación presunta (silencio administrativo)** válida.
- No hay nulidad del procedimiento.

B) Naturaleza del valor de referencia

- Es la **base imponible legal del ITPO** cuando existe.
- Tiene como límite el **valor de mercado**.
- Goza de **presunción iuris tantum** (admite prueba en contrario).

C) Impugnación del valor de referencia

El Tribunal admite expresamente que:

- **El valor de referencia puede ser desvirtuado mediante prueba suficiente.**

Y añade un criterio clave:

- **La tasación hipotecaria, convenientemente explicada, por sí sola o junto con otros medios (periciales), puede enervar el valor de referencia si este supera el valor de mercado.**

D) Insuficiencia de la prueba en el caso concreto

Sin embargo, en este supuesto:

- La tasación aportada:
 - **No justifica la discrepancia**
 - No acredita errores del valor catastral
 - Usa testigos no comparables

Por ello:

- Se considera una **valoración alternativa no probada**
- No destruye la presunción del valor de referencia

E) Principio clave

El Tribunal fija un criterio relevante:

- **No basta con que la tasación sea inferior**
- Es necesario:
 - Explicar técnicamente la diferencia
 - Justificar por qué el valor de referencia **supera el valor de mercado**

Normativa aplicable

[Artículo 10](#) TRLITPAJD. Establece que: La base imponible es el **valor de referencia**. Puede impugnarse mediante rectificación de autoliquidación.

Ley 58/2003, General Tributaria ([art. 120](#) y [221](#)). Regula: rectificación de autoliquidaciones y devolución de ingresos indebidos

Real Decreto Legislativo 1/2004 (Ley del Catastro) – [Disposición Final 3ª](#). Regula: Determinación del valor de referencia. Métodos y límites (no superar valor de mercado)

[Artículo 3](#) TRLCI (**presunción de veracidad del Catastro**). Establece presunción de certeza de datos catastrales. Justifica la carga probatoria del contribuyente.

Monográfico Renta 2025

C Bienes inmuebles (continuación)		Página 7	
Gastos deducibles [1]			
Intereses de capitales invertidos en la adquisición o mejora del inmueble y gastos de reparación y conservación:			
Importe pendiente de deducir de los ejercicios 2021, 2022, 2023 y 2024 (Anexo C.1)	[0103]	Importe que se aplica en esta declaración (*)	[0104]
Intereses y gastos de reparación y conservación en 2025:			
Intereses de capitales invertidos en la adquisición o mejora del inmueble y demás gastos de financiación en 2025	[0105]		
Gastos de reparación y conservación correspondientes al ejercicio 2025 (Desglose en el anexo D cumplimentación voluntaria)	[0106]		
Intereses y gastos de reparación y conservación de 2025 que se aplica en esta declaración (*)			[0107] [2]
Importe de 2025 pendiente de deducir en los 4 años siguientes (anexo C.1)	[0108]		
(*) Límite conjunto de las casilla [0104] + [0107]: el importe de la casilla [0102]			
Gastos de comunidad			[0109]
Gastos de formalización del contrato (Desglose en el anexo D, cumplimentación voluntaria)			[0110]
Gastos de defensa jurídica (Desglose en el anexo D, cumplimentación voluntaria)			[0111]
Otras cantidades devengadas por terceros por servicios personales (Desglose en el anexo D, cumplimentación voluntaria)			[0112]
Servicios y suministros (electricidad, agua, internet, gas, ..)			[0113]
Primas de contratos de seguro			[0114]
Tributos, recargos y tasas			[0115]
Saldos de dudoso cobro			[0116] [3]
Amortización de bienes muebles			[0117] [4]

[1] CV 2207-25 de 17.11.2025 CONTRIBUYENTES RESIDENTES ACOGIDOS AL RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS NO RESIDENTES

(...) la posibilidad de deducir los gastos previstos en la LIRPF, a la que se refiere el artículo 24.6 del TRLIRNR, no resulta de aplicación para la determinación de la deuda tributaria de los contribuyentes acogidos al régimen especial de los trabajadores desplazados a territorio español.

[2] CV2580-25 de 28.12.2025. GASTOS CANCELACIÓN HIPOTECA INMUEBLE ARRENDADO

(...) además de los intereses de los préstamos destinados a la adquisición y mejora de los inmuebles arrendados, serían deducibles los demás gastos de financiación, tales como, en el presente caso, las comisiones de cancelación del crédito, los de Notaría y los de cancelación de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

[3] INFORMA 143677. SALDOS DE DUDOSO COBRO

(...) serán gastos deducibles las rentas correspondientes a los alquileres no cobrados, como saldos de dudoso cobro, siempre que esta circunstancia quede suficientemente justificada. Se entiende suficientemente justificada cuando el deudor se halle en situación de concurso o cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del período impositivo hubiesen transcurrido más de seis meses, y no se hubiese producido una renovación de crédito.

INFORMA 148404. SALDOS DE DUDOSO COBRO

(...) cuando se produce un impago se podrán deducir los saldos de dudoso cobro, cumplidos los requisitos reglamentarios y una vez transcurrido el plazo de seis meses exigido, con independencia de que en el momento del cómputo del gasto ya no esté alquilado. Cuando un saldo dudoso fuese cobrado posteriormente se computará como ingreso en el ejercicio en que se produzca dicho cobro.

[4] TEAC 18.12.2025 LÍMITE DE LA AMORTIZACIÓN

Para el cálculo en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los rendimientos netos del capital inmobiliario, en la determinación del importe de los gastos fiscalmente deducibles por concepto de amortización, en el cómputo global, debe aplicarse como límite de la amortización acumulada el valor de adquisición del inmueble generador de los rendimientos (excluido el valor del suelo), con independencia del límite anual previsto en el artículo 14 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo.

Amortización del inmueble	
Nota: Recuerde que, en el caso de que existan varios titulares del inmueble, se hará constar solo la parte de ingresos, gastos, o retenciones que correspondan al contribuyente	
Tipo de adquisición	Onerosa (compraventa, permuta, etc.) [0118] Lucrativa (herencia, legado, donación, etc.) [0119]
Fecha de adquisición del inmueble (día, mes, año)	[0120]
Fecha de transmisión, en su caso, en el ejercicio 2025, del inmueble (día, mes, año)	[0121]
Número de días en que el inmueble ha estado arrendado	[0122]
Valor catastral	[0123]
Valor catastral de la construcción	[0124]
(Valor catastral de la construcción / valor catastral) x 100	[0125]
Importe de adquisición	[0126] [5] [6]
Gastos y tributos inherentes a la adquisición	[0127] [7]
Importe de las mejoras realizadas en años anteriores	[0128]
Importe de las mejoras realizadas en 2025 (Desglose en el anexo D, cumplimentación voluntaria)	[0129]
Base de la amortización	[0130]
Amortización del inmueble y la mejora	[0131]
Amortización en casos especiales	[0132] [8]

[5] INFORMA 136541. INDEMNIZACIÓN DE ARRENDADOR A ARRENDATARIO

La indemnización satisfecha por el propietario de un inmueble al arrendatario del mismo constituye un mayor valor de adquisición, con la consideración de inversión o mejora del inmueble. **Como mayor valor de adquisición, su importe podrá amortizarse mientras el inmueble se mantenga arrendado o si vuelve a arrendarse o se constituye o ceden derechos o facultades de uso o disfrute sobre el mismo.** Se realizará aplicando un 3% sobre el mayor de los siguientes valores, sin incluir el suelo: el coste de adquisición o el valor catastral.

[6] TEAC 28.06.2022

En aplicación del criterio jurisprudencial recogido en la Sentencia de 15 de septiembre de 2021, rec. Cas. 5664/2019, se considera que **en los casos de adquisición a título gratuito en el "coste de adquisición" se incluya no solo el impuesto pagado sino también el valor a efectos de Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.**

[7] INFORMA 136537. GASTOS Y TRIBUTOS INHERENTES A LA ADQUISICIÓN

Todos los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluido el valor del suelo, forman parte del coste de adquisición satisfecho, y, por lo tanto, **constituyen la base de amortización del inmueble.**

[8] Manual IRPF 2025

En aquellos supuestos en los que no es posible realizar la comparación entre el coste de adquisición y el valor catastral con los datos consignados en las distintas casillas, será el contribuyente el que tenga que calcular la amortización.

En estos casos, el contribuyente deberá indicar exclusivamente el tipo de adquisición: onerosa, lucrativa o ambas sin cumplimentar ningún dato en el apartado "Amortización del inmueble" y consignará en el apartado "Amortización en casos especiales" el importe de la amortización que previamente ha calculado.

Son amortizaciones especiales entre otras:

- Cuando el contribuyente sea titular del usufructo (posea o no adicionalmente otra parte en pleno dominio).
- Cuando el suelo y la construcción se hayan adquirido de forma diferenciada.
- Cuando sólo se alquile parte del inmueble (alquiler de una habitación...)
- Cuando siendo propietario de una parte del inmueble el porcentaje de propiedad varía durante el ejercicio (por haber adquirido o transmitido una parte).
- Cuando el inmueble no tiene asignado valor catastral (inmuebles de reciente construcción o inmuebles en el extranjero).
- En el último año de amortización cuando por la aplicación de la regla general resulta una cantidad que haga que la amortización acumulada total exceda del valor máximo amortizable.
- En el caso excepcional en el que el contribuyente opte por aplicar un porcentaje de amortización inferior al 3%, el importe que resulte de aplicar ese porcentaje sobre el mayor de: el valor catastral o el coste de adquisición satisfecho, sin incluir en ambos casos el valor del suelo, también se consignará en este apartado de amortizaciones en casos especiales.

Cuando posteriormente proceda a la transmisión de dicha vivienda, para determinar el importe de la ganancia patrimonial, tendrá que minorar el importe que haya deducido previamente en concepto de amortización del inmueble.

Amortización de inmuebles accesorios	
Nota: Recuerde que, en el caso de que existan varios titulares del inmueble, se hará constar solo la parte de ingresos, gastos, o retenciones que correspondan al contribuyente	
(...)	
Amortización en casos especiales	[0147]
Otros gastos fiscalmente deducibles	[0148]
Rendimiento neto [0102] -[0104] -[0107] -[0109] -[0110] -[0111] -[0112] -[0114] -[0115] -[0116] -[0117] -[0131] -[0132] -[0146] -[0147] -[0148]	[0149]
Reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda (artículo 23.2. de la LIRPF)	[0150] [9]

[9] En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo se reducirá:

1. Contratos celebrados hasta el 26/05/2023: 60%

2. Contratos celebrados desde el 26/05/2023: 50 %, que podrá incrementarse hasta el:

- **90% si se ha formalizado un nuevo contrato de arrendamiento** siempre que:
 - La vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado.
 - Y la renta inicial se rebaje en más de un 5 % en relación con la última renta, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.
- **70%** si se cumple cualquiera de estas circunstancias:
 - Alquiler por primera vez en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga entre 18 y 35 años.
 - Se trate de vivienda asequible incentivada o protegida y el arrendatario sea una Administración Pública o una entidad sin fin lucrativo o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler (alquiler social o de personas vulnerables).
- **60%** si la vivienda ha sido rehabilitada en los dos años anteriores a la fecha del contrato.

Para los contratos celebrados a partir del 26 de mayo de 2023 de viviendas ubicadas en zonas de mercado residencial tensionado que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos las reducciones anteriores no resultarán aplicables.

[Consultar zonas de mercado residencial tensionado](#)

CV1418-25 de 24.07.2025

En el caso planteado, manifiesta el consultante que formalizará un contrato de arrendamiento con una rebaja en la renta respecto de la renta anterior en un 5 por ciento, y que la vivienda está situada en una zona que ha sido declarada zona de mercado residencial tensionado.

En este punto, debe señalarse que, **para que resulte de aplicación la citada reducción deberá suscribir un nuevo contrato de arrendamiento sobre la misma vivienda en el que la renta inicial se rebaje en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior y que la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado.** Además, como ya se ha dicho, **tales requisitos deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.**

CV2445-12 de 11.12.2025 MODIFICACIÓN DEL CONTRATO ORIGINARIO

Al realizar una modificación del contrato originario en lo relativo a la renta manteniendo la vigencia del contrato originario para todo lo demás, no se puede hablar de la existencia de un "nuevo contrato de arrendamiento sobre la misma vivienda" por lo que **no procede la aplicación de la reducción del noventa por ciento del artículo 23.2 de la LIRPF.**

CV 2474 de 11.12.2025

Como reiteradamente ha establecido este Centro Directivo (consultas V2457-14, V2797-16, entre otras) **el requisito exigido para la aplicación de la reducción por el arrendador es que el destino efectivo del objeto del contrato sea el de vivienda permanente del propio arrendatario.**

En consecuencia, **resultará de aplicación la reducción prevista en la letra d) del artículo 23.2 de la LIRPF en la medida en que por los hechos y los términos del objeto del contrato de arrendamiento quede acreditado que el inmueble se destina a la vivienda y que el uso exclusivo de la misma recaiga en la persona física determinada en el contrato de arrendamiento.**

Reducción por rendimientos generados en más de 2 años u obtenidos de forma notoriamente irregular (artículo 23.3. y DT 25ª de la LIRPF)	[0151] [10] [11]
Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco (artículo 24 de la LIRPF)	[0152]
Retenciones e ingresos a cuenta	[0153]
Rendimiento neto reducido del capital inmobiliario: la cantidad mayor de ([0149] – [0150] – [0151]) y [0152]	[0154]

[10] INFORMA 136545. RENDIMIENTOS NOTORIAMENTE IRREGULARES

Tendrán tal consideración, exclusivamente, los enumerados por el reglamento del impuesto, siempre que se imputen en un único período impositivo. Serán los siguientes:

- Importes obtenidos en el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio.
- Indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario, o cesionario, por daños o desperfectos en el inmueble.
- Importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio.

[11] TEAC 22.07.2021

Cuando el art. 23.3 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio dispone que la reducción debe aplicarse a los "rendimientos netos con un período de generación superior a dos años que se imputen en un único período impositivo", como período de generación debe entenderse el período transcurrido entre el momento que esos rendimientos comienzan a generarse o devengarse y aquel otro en que resultan "exigibles"; "exigibles" en los términos que para su imputación temporal establece el art. 14.1 de la citada Ley.