

Inmuebles alquilados. Deducibilidad de la utilización del vehículo.

La regla general es la de considerar el arrendamiento de inmuebles como rendimientos del capital inmobiliario. Ahora bien, para que proceda dicha calificación la actuación por parte del arrendador se ha de limitar a la cesión temporal del inmueble sin que ésta vaya acompañada de la prestación de servicios propios de la industria hotelera. A estos efectos indicarle que, vía interpretación de la Dirección General de Tributos, se ha venido configurando un listado no exhaustivo de qué servicios se consideran propios de la industria hotelera, entre los que no se encuentran, a título de ejemplo, *servicios de limpieza anteriores a la llegada de los inquilinos o tras la salida de éstos o la entrega y recogida de llaves en el momento de la entrada y salida de los clientes*

Siendo así, habría dos situaciones que pudieran romper la regla general de calificación de estos arrendamientos y **que determinarían su calificación como rendimientos de una actividad económica:**

- cuando la cesión temporal de los inmuebles fuera acompañada de servicios propios de la industria hotelera o,
- cuando, no prestando servicios propios de la industria hotelera, se contara con una persona con contrato laboral y jornada completa para la ordenación de la actividad.

Fuera de estos dos supuestos, los rendimientos obtenidos tendrán la consideración de rendimientos del capital inmobiliario debiéndose determinar su rendimiento neto conforme a lo dispuesto en los artículos 22 y 23 de la LIRPF.

En este sentido nos encontramos con lo dispuesto en la Consulta Vinculante N°V2655-18, de 2 de octubre de 2018:

“(…)

*Teniendo en cuenta que de la descripción de hechos realizada en el escrito de consulta parece desprenderse que la consultante va a destinar el apartamento al alquiler sin ofrecer servicios complementarios propios de la industria hotelera, y que no dispone de una persona contratada con contrato laboral y a jornada completa para la gestión del arrendamiento, **las rentas percibidas por la consultante se calificarán como rendimientos de capital inmobiliario**”*

Partiendo de la calificación que procedería sería la de rendimientos del capital inmobiliario, cabe preguntarse si sería deducible la utilización de un vehículo en la gestión de los arrendamientos.

En relación con la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, el artículo 23 de la LIRPF viene a disponer:

“1. Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán de los rendimientos íntegros los gastos siguientes:

a) Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos. Se considerarán gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, entre otros, los siguientes:

(...)"

En desarrollo de lo anterior, los artículos 13 del Reglamento del IRPF:

"Tendrán la consideración de gasto deducible para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario todos los gastos necesarios para su obtención.

En particular, se considerarán incluidos entre los gastos a que se refiere el párrafo anterior:

(...)"

No obstante lo anterior, nos parece de interés acudir a la interpretación dada por la Dirección General de Tributos:

- Consulta Vinculante N°V1965-23, de 6 de julio de 2023:

"Descripción de hechos

Refiere el consultante que tiene varios pisos alquilados, algunos en la ciudad donde reside, en Algeciras, y otro en Madrid, donde residía anteriormente. Para atender el mantenimiento ordinario de los pisos utiliza su vehículo particular.

(...)

Contestación

(...)



Para analizar la deducibilidad de los gastos del vehículo en el caso consultado se hace necesario partir de cómo opera tal deducibilidad en el supuesto de arrendamiento de inmuebles como actividad económica, en cuyo caso tal deducibilidad solo es viable desde la afectación exclusiva del vehículo al ejercicio de la actividad (en aplicación de lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento del Impuesto). Deducibilidad que no se produce en el caso de que la utilización de los vehículos en la actividad no fuese exclusiva, es decir, que también fuesen utilizados para otros fines.

*Lo expuesto en el párrafo anterior ha llevado a este Centro a precisar que en el supuesto de que el arrendamiento de inmuebles no constituya —a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas— una actividad económica en los términos señalados en el transcrito artículo 27.2 de la Ley del Impuesto, **los vehículos que se utilicen total o parcialmente para gestionar el arrendamiento no tendrán la consideración de elementos patrimoniales afectos y, en consecuencia, no serán deducibles en la determinación del rendimiento neto ni las amortizaciones, ni los gastos derivados de su utilización** (consultas vinculantes V1356-14 y V0080-18)."*

Por tanto, la interpretación que viene dando la DGT sobre la deducibilidad de la utilización de vehículos en los rendimientos de capital inmobiliario es denegar dicha deducibilidad, con independencia de que los mismos se utilicen parcial o totalmente en la gestión de los alquileres.

Salvo mejor opinión



Bufete Díaz-Arias

bufediar@diazarias.com