

# ME MOYA & EMERY

EL PROPIETARIO DE UNA RESIDENCIA, LA CUAL TIENE ALQUILADA A UN INQUILINO QUE NO PAGA DESDE HACE MESES, INICIA UN PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO CONTRA ÉL PERO LE SURGE LA DUDA: ¿CÓMO DEBEN TRIBUTAR LAS CANTIDADES IMPAGADAS DE UN CONTRATO DE ALQUILER?

CONSULTA VINCULANTE



Agencia Tributaria

**El propietario de una residencia alquilada a quien el arrendatario no paga el alquiler desde marzo de 2020 ha iniciado un desahucio. ¿Cómo deben tributar las cantidades impagadas?**

## **CONSULTA VINCULANTE**

**V0824-21**

### **NORMATIVA**

LIRPF. Ley 35/2006, arts., 14, 22, 23 y 27.

### **CUESTIÓN**

Tributación de las cantidades impagadas.

### **DESCRIPCIÓN**

El consultante es propietario junto con su mujer de una residencia que tiene alquilada. El arrendatario no paga las rentas del alquiler desde marzo de 2020, habiendo iniciado el consultante un procedimiento de desahucio.

### **CONTESTACIÓN**

No se manifiesta en la consulta que se den los requisitos para la consideración del arrendamiento como actividad económica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 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 (BOE del día 29), por lo que se parte de la consideración de que dicho arrendamiento genera rendimientos del capital inmobiliario.

El artículo 22.2 de la Ley del impuesto establece que “se computará como rendimiento íntegro del capital inmobiliario el importe que por todos los conceptos deba satisfacer el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el Impuesto sobre

el Valor Añadido o, en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario”.

El artículo 23.1 de la citada Ley incluye entre los gastos que considera necesarios para la obtención de los ingresos y, por tanto, deducibles para la determinación del rendimiento neto “los saldos de dudoso cobro en las condiciones que se establezcan reglamentariamente”.

En su desarrollo, el artículo 13 del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del día 31), determina en su párrafo e) la deducibilidad de “los saldos de dudoso cobro siempre y cuando esta circunstancia quede suficientemente justificada. Se entenderá cumplido este requisito:

1º Cuando el deudor se halle en situación de concurso.

2º 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.

Cuando un saldo dudoso fuese cobrado posteriormente a su deducción, se computará como ingreso en el ejercicio en que se produzca dicho cobro”.

No obstante, el artículo 15 del Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria (BOE de 23 de diciembre) establece que:

“El plazo de seis meses a que se refiere el número 2.º de la letra e) del artículo 13 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas quedará reducido a tres meses en los ejercicios 2020 y 2021.

Reglamentariamente podrá modificarse el plazo previsto en este artículo.”

De lo anteriormente expuesto cabe concluir lo siguiente:

1º. El consultante deberá imputar en el año 2020, como rendimiento íntegro del capital inmobiliario, las cantidades correspondientes al arrendamiento del inmueble, incluso aunque no hayan sido percibidas.

2º. Del rendimiento íntegro computado podrá deducir como gasto los saldos de dudoso cobro una vez transcurrido el plazo antes referido, dado que no parece que el deudor se haya encontrado en situación de concurso.

En el caso de que la deuda fuera cobrada posteriormente a su deducción como gasto, deberá computar el ingreso en el año en que se produzca dicho cobro.

En el presente caso, se parte de la hipótesis de que las gestiones de cobro se inician en 2020, reclamándose las deudas existentes a la fecha y no cobradas, por lo que dichas deudas podrán considerarse como gasto deducible imputable al ejercicio 2020 cuando desde el inicio de la gestión de cobro hasta el 31 de diciembre de 2020 hayan transcurrido más de 3 meses. Respecto a las deudas vencidas con posterioridad al inicio de las gestiones de cobro, debe tenerse en cuenta por un lado que las gestiones de cobro iniciales no podían referirse a dichas deudas, al ser inexistentes a esa fecha, y por otro, la extensión de la reclamación judicial a dichas deudas conforme éstas fueran naciendo, por lo que el plazo debe computarse para estas últimas deudas a partir de su vencimiento.

En consecuencia, podrán imputarse al ejercicio 2020 como gastos deducibles del rendimiento del capital mobiliario las deudas comprendidas en la gestión de cobro iniciada en 2020 (se parte, como se ha referido, de la hipótesis de que las gestiones para el cobro se inician en ese ejercicio), cuando hubieran transcurrido más de 3 meses desde el inicio de dichas gestiones hasta el final de dicho ejercicio, imputándose al ejercicio 2021 en el caso de que el referido plazo finalice en el ejercicio 2021.

Respecto a las deudas que hubieran nacido con posterioridad al inicio de las gestiones de cobro, podrán imputarse como gasto deducible al ejercicio en el que finalice el plazo correspondiente contado a partir de su vencimiento.

Por último, en cuanto a las cuestiones relativas a la cumplimentación del modelo 100, "Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Declaración anual", se manifiesta que los aspectos relacionados con la referida cumplimentación corresponden a la competencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por lo que este Centro Directivo carece de competencias para contestar a dichas cuestiones.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

---

#moyaemery #abogados #asesores #consulta #vinculante #dgt #tributos #impuestos #residencia #alquiler #rentas #impagadas #desahucio #irpf