



¿Sabías que...?

EL TS HA CLARIFICADO LA APLICACIÓN DE LA REDUCCIÓN DEL 60 POR CIENTO POR ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN EL IRPF

Una reciente [sentencia del Tribunal Supremo de 31 de marzo de 2025](#), dictada en el recurso de casación 3587/2023, interpreta la aplicación del artículo 23.2 de la Ley del IRPF -relativo a la reducción del 60% sobre los rendimientos netos del alquiler de un inmueble destinado a vivienda- en la redacción dada por la Ley 26/2014, es decir, con anterioridad a la modificación introducida por la Ley 11/2021, de 9 de julio.

La cuestión que en su día se admitió a casación es la siguiente:

Ratificar, confirmar o, en su caso, complementar la jurisprudencia fijada en la STS de 15 de octubre de 2020 (rec. 1434/2019) y otras posteriores, relativa al alcance de la expresión “rendimientos declarados por el contribuyente” contenida en el artículo 23.2 de la Ley del IRPF a efectos de la aplicación de la reducción del 60 por ciento sobre los rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda.

La discusión se centra en si la reducción del 60% debe aplicarse sobre el rendimiento neto declarado inicialmente por el contribuyente o sobre el resultado final tras la regularización de la Administración. Cabe destacar que la reforma de 2021 (Ley 11/2021) aclaró que la reducción solo aplica a autoliquidaciones presentadas antes de un procedimiento de comprobación, excluyendo los ajustes derivados de dichos procedimientos, y que en el supuesto examinado se trata de una regularización del IRPF de 2016 practicada en un procedimiento de comprobación limitada.

Como todos recordarán, en la reforma de dicho precepto introducida en 2021, la exposición de motivos de la mencionada norma establecía que «*Se clarifica la redacción de la reducción por el arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda de forma que la misma solo se pueda aplicar sobre el rendimiento neto positivo calculado por el o la contribuyente en su declaración-liquidación o autoliquidación, sin que proceda su aplicación sobre el rendimiento neto positivo calculado durante la tramitación de un procedimiento de comprobación*».

Siendo así, el Abogado del Estado argumenta que la nueva redacción del precepto no dota de nuevo contenido a la previsión legal en él contenida, sino que aclara e interpreta el sentido de la redacción anterior.

No obstante lo anterior, el Tribunal Supremo, aunque reconoce el valor normativo del preámbulo de una norma, también afirma que este es limitado y recuerda que **carece de valor normativo directo para regular relaciones y situaciones jurídicas**.

Considera el Alto Tribunal que la nueva redacción introduce una limitación, que no estaba contenida en la redacción precedente. Es decir, no se limita a declarar el sentido de la precedente. Por tanto, lo que se está pretendiendo implícitamente, en el caso analizado, es otorgar efecto retroactivo a la nueva redacción, la cual es más restringida que la anterior, no habiéndose previsto dicha retroactividad de forma expresa en la norma.

Por lo anterior, la **doctrina que sienta el Tribunal Supremo** es la siguiente:

La aplicación de la reducción del 60 por ciento sobre los rendimientos de capital inmobiliario procedente de arrendamientos destinados a vivienda, prevista en el artículo 23.2 LIRPF, en la redacción dada por la ley 26/2014, de 27 de noviembre, se aplica en caso de comprobación por parte de la Administración, al rendimiento neto total regularizado, y no, únicamente, al importe resultante de la autoliquidación presentada inicialmente por el contribuyente.

Este pronunciamiento es relevante ya que puede afectar a procedimientos en curso sobre casos similares donde se discuta la aplicación de beneficios fiscales tras ajustes en procedimientos de comprobación tributaria.

También resulta interesante, por su posible aplicación a otros supuestos, la posición del Tribunal Supremo que subraya la importancia de lo dispuesto en los preámbulos o exposiciones de motivos de las normas, a efectos interpretativos, pero niega que los mismos tengan valor normativo alguno.

La reproducción, copia, uso, distribución, comercialización, comunicación pública o cualquier otra actividad que se pueda realizar con el contenido de este documento, incluida su publicación en redes sociales, queda condicionada a previa autorización de la AEDAF.