

Hacienda endurece el control a los caseros para que tributen aunque no tengan inquilino

También les prohíbe deducir en la Renta los gastos del inmueble por los días que está vacío

Eva Díaz MADRID.

Hacienda incrementa las inspecciones a los particulares que tienen inmuebles en alquiler y, en los últimos meses, muy especialmente a los que tienen oficinas. La Agencia Tributaria persigue un doble objetivo: evitar que los caseros se deduzcan en el IRPF los gastos asociados al inmueble (IBI, comunidad, seguros o intereses de la hipoteca) los días en los que no ha estado alquilado y, además, obligarles a tributar durante ese tiempo vacío por la imputación de rentas, es decir, por el 2% del valor catastral o el 1,1%, si éste valor fue revisado a partir de 2012.

Los abogados coinciden en que este aumento de las inspecciones llega auspiciado por la sentencia del Tribunal Supremo del 25 de febrero de 2021 que determinó que los caseros no podían deducirse los gastos relacionados con el inmueble en proporción con los días en los que no estuvo alquilado y, además, debían tributar en ese período por la imputación de rentas.

Juan Osuna, socio del área de fiscal de Fieldfisher, señala que las inspecciones “están creciendo” porque la Agencia Tributaria tiene acceso a los datos de consumo de las viviendas, como luz y agua, y cuando estos son muy altos o muy bajos saltan de forma casi automática. “El fondo de la sentencia del Supremo, en mi opinión, es injusto, pero toca acatarlo. El hecho de que cuando se marcha un inquilino y se tarde quince días en alquilar de nuevo el inmueble, en ese tiempo no se pueda deducir un gasto como el IBI parece bastante ridículo, especialmente si el casero no tiene intención de vivir en el mismo y, en una oficina, menos”, señala.

Osuna señala que esta situación también se da con el alquiler turístico, si los caseros no tienen el in-



Una persona entra a una delegación de la Agencia Tributaria. MIKI KAVIEDES

La Agencia Tributaria eleva especialmente las inspecciones a las oficinas

mueble alquilado todo el año toca pagar por la imputación de renta en esos períodos y no deducirse los gastos.

La solución, según Juan Osuna, es poca porque está respaldado por el Supremo y especialmente ahora que en la declaración de la Renta se debe poner los días en los que se

inicia la fecha del contrato, por lo tanto, en un cambio de inquilino, queda reflejada en la declaración la fecha de salida de uno y de entrada del nuevo.

Sergio Carpio, socio de Legal de ETL Global, indica que las inspecciones se han acentuado en los tenedores de oficinas porque, desde la sentencia del Supremo a ahora, es el sector que más se ha visto afectado ya no sólo por la pandemia sino por el auge del teletrabajo, que ha provocado que muchas se hayan quedado vacías.

A su juicio, “parece una contradicción absoluta” que el fallo del Supremo no deje desgravar a los caseros una serie de gastos que se dan por el mero hecho de tener el bien, incluso puesto en alquiler, aunque esté vacío, y aunque estos no adquieran rentas, sí tengan que pagar una especie de renta al fisco al tributar ese porcentaje de acuerdo con el valor catastral. No obstante, Sergio Carpio apunta a que la cuestión acabará en el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) porque cualquiera que tenga una inspección de este tipo va a llegar a todos los recursos posibles y, “cuando un contribuyente llega a Europa se le suele dar la razón”.

Bosco Montejo, responsable de la práctica fiscal de Freshfields, explica que el régimen de imputación de rentas siempre ha sido objeto de cierta discordia porque hace tributar como si se tuviera una renta cuando realmente no se tiene, lo que puede chocar con el principio de capacidad económica que recoge la Constitución. “El casero tiene que imputarse un porcentaje del valor catastral cuando el bien no está arrendado porque si lo está, sí genera un rendimiento por actividad económica”, añade.

@ Más información en www.economista.es/ecoley

El Supremo junta en una causa las denuncias contra el fiscal general

Pide un informe a la Fiscalía para decidir si imputa a García Ortiz

E. D. MADRID.

El Tribunal Supremo (TS) ha aunado en una sola causa las cuatro denuncias contra el fiscal general del Estado, Álvaro García-Ortiz, por revelación de secretos en el caso de la investigación de la Agencia Tributaria a Álvaro González, pareja de la presidenta de la Comunidad de Madrid, Isabel Díaz-Ayuso.

El alto tribunal, en una diligencia emitida ayer, pidió al Ministerio fiscal que se pronuncie sobre el contenido de las denuncias para decidir si admitir la causa y, por tanto, sobre una futura imputación de García-Ortiz.

Los cuatro denunciados fueron Alberto González, la Funda-

El responsable de la Fiscalía afronta una imputación por revelación de secretos

ción Foro Libertad y Alternativa, el sindicato Manos Limpias y el Ilustre Colegio de Abogados de Madrid (ICAM). Además, la Fiscalía también estudiará la exposición de motivos del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) que elevó el caso al Supremo para que decidiera sobre una posible imputación.

Alberto González denunció antes del verano la difusión de una nota de la Fiscalía de Madrid en la que se daba cuenta del cruce de correos entre su abogado y el fiscal. García Ortiz asumió la responsabilidad del comunicado. El fiscal general señaló ayer que estaba tranquilo y rechazó hacer “jurídico-ficción” sobre una posible imputación.

Economía prepara un cambio en la tasación de viviendas para que se valore la sostenibilidad y el riesgo climático

E. Díaz MADRID.

El Ministerio de Economía, Comercio y Empresa prepara un cambio en la Orden de 2003 que establece las normas para tasar un inmueble, entre otras finalidades para una hipoteca, y obligará a tener en cuenta también aspectos como la sostenibilidad del activo o el riesgo climático, es decir, si por ejemplo es-

tá en una zona propensa a las inundaciones o a cualquier otra catástrofe natural.

La Administración ha sometido el proyecto de orden a audiencia e información pública, período abierto hasta el próximo 27 de septiembre.

El documento indica que se establecerán nuevos elementos a tener en cuenta en la valoración de

inmuebles, como los medioambientales y sociales, “en la medida en que impacten en el valor del inmueble”.

“Se tendrán en cuenta dentro del análisis de los diferentes escenarios o posibilidades de elección, los riesgos ambientales y climáticos, y otros riesgos físicos por los que pudiera verse afectado el inmueble”, indica el texto. Además, también se va-

lorará la sostenibilidad del inmueble más allá de la eficiencia energética y de la contribución a la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, abarcando también otros factores “como la adaptación al cambio climático, el impacto en la contaminación del aire, agua y del suelo, la eficiencia en el uso de los recursos hídricos, la generación de residuos y la promo-

ción de la economía circular o la protección de la biodiversidad”.

Asimismo, la futura norma permitirá a los Ayuntamientos a expedir títulos habilitantes o autorizaciones para los casos de edificios en construcción o rehabilitación para que se pueda iniciar la ejecución de las normas.

Finalmente, entre los aspectos más relevantes, también se establecerán criterios para mejorar la tasación de viviendas por el método automático, es decir, cuando se valora una cartera de inmuebles. Se obligará a tener en cuenta el mercado en el que se sitúe el activo.