

# La exclusión del automatismo del 3% de amortización mínima en el IRPF para arrendadores no empresarios.

[STS 5416/2025, recurso 7361/2023, de 20.11.2025](#)

*Gabinete de Estudios*

## 1. Síntesis

La presente nota analiza una reciente sentencia del Tribunal Supremo en la que se perfila el alcance del concepto de “amortización mínima” a efectos de la determinación de las ganancias patrimoniales en el IRPF derivadas de la transmisión de inmuebles que han generado previamente rendimientos del capital inmobiliario.

El Alto Tribunal fija como criterio interpretativo que, para cuantificar dicha amortización mínima -ante la ausencia de concreción en la Ley 35/2006 y en su Reglamento- y tratándose de un concepto de naturaleza contable y fiscal, resulta procedente acudir a otras disposiciones del ordenamiento que sí establecen parámetros técnicos para su determinación. El Tribunal Supremo reconoce así la validez de amortizaciones inferiores al 3 por 100, siempre que se encuentren fundadas legal y técnicamente, por ejemplo, conforme a la Orden Ministerial de 27 de marzo de 1998 o al artículo 12 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

De este modo, el contribuyente puede aplicar, para minorar el valor de adquisición del inmueble transmitido, un porcentaje de amortización inferior al 3 por 100, sin que la Administración esté habilitada para imponer dicho porcentaje máximo como si se tratase de un mínimo obligatorio a efectos del cálculo de la ganancia patrimonial.

## 2. Supuesto de hecho

De los antecedentes obrantes en la sentencia objeto de análisis se desprende el siguiente iter procedimental:

I. – A una determinada obligada tributaria se le notificó el inicio de un procedimiento de comprobación limitada en relación con el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, requiriéndosele, entre otros extremos, para que acreditase la justificación de la pérdida patrimonial consignada en su autoliquidación y, en particular, el coste de adquisición y de transmisión de un determinado inmueble, junto con los gastos y tributos inherentes a ambas operaciones, así como, en su caso, las amortizaciones practicadas durante el período en que el bien hubiera estado afecto a una actividad económica o destinado al arrendamiento.

II. – Con posterioridad se le notificó una liquidación provisional por la que se modificaba la variación patrimonial declarada, sustentándose la regularización, esencialmente, en la discrepancia sobre el método de cálculo de la amortización correspondiente al período en que el inmueble permaneció arrendado.

La contribuyente había venido declarando, hasta el ejercicio de la transmisión, los rendimientos derivados de la explotación de un determinado inmueble como rendimientos del capital inmobiliario, sin que en ningún momento se calificasen como rendimientos de actividades económicas, por no concurrir los requisitos previstos 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 (en adelante, LIRPF).

Partiendo de esta premisa, durante el arrendamiento del inmueble enajenado, y a efectos del cálculo de la amortización, la interesada aplicó la Orden de 27 de marzo de 1998, criterio que igualmente utilizó para determinar la amortización mínima a minorar del valor de adquisición con ocasión de la posterior transmisión del bien.

Sostenía la interesada que, conforme al artículo 40.1 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero (RIRPF), el valor de adquisición debía minorarse en el importe de la amortización mínima, determinada en el caso concreto atendiendo a un período máximo de amortización de 68 años, fijado a partir de las tablas de amortización aprobadas por la propia Administración tributaria en función de la vida útil del bien.

La Administración negó esta posibilidad por tratarse de un inmueble arrendado no afecto a actividades económicas, entendiéndose que el sujeto pasivo debía aplicar, para el cálculo de la amortización, el tipo fijo del 3 por 100 previsto como importe máximo deducible para la determinación del rendimiento del capital inmobiliario, con independencia de que dicho importe hubiera sido o no efectivamente computado como gasto. En consecuencia, no admitió la aplicación de una amortización inferior a ese porcentaje y sostuvo que el valor de adquisición del inmueble transmitido debía minorarse, en todo caso, en dicho 3 por 100 por el período durante el cual el bien estuvo cedido en arrendamiento.

III. – Frente a dicha liquidación provisional, la interesada interpuso recurso potestativo de reposición, que fue desestimado, promoviendo ulteriormente reclamación económico-administrativa.

IV. – De manera paralela, se le notificó el inicio de un procedimiento sancionador derivado de la actuación comprobadora, que concluyó con la imposición de sanción. Contra dicho acuerdo interpuso reclamación económico-administrativa, que fue inadmitida por extemporánea.

V. – La obligada tributaria prosiguió su periplo impugnatorio mediante la interposición de recurso contencioso-administrativo contra la resolución económico-administrativa, que fue tramitado y desestimado por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias.

VI. – La Sala Tercera del Tribunal Supremo dictó Auto<sup>1</sup> admitiendo a trámite el recurso de casación preparado por la contribuyente, al apreciar la concurrencia de interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia en relación con las siguientes cuestiones:

1. Determinar si, a efectos del cálculo de la ganancia patrimonial que pueda generarse en la transmisión del inmueble arrendado por un sujeto pasivo del IRPF que no ejerce actividades empresariales o profesionales, en la determinación del valor de adquisición el contribuyente puede minorar el importe de las amortizaciones fiscalmente deducibles (durante el periodo de arrendamiento), con independencia de que las haya practicado o no.
2. En caso de respuesta afirmativa, precisar si para determinar el rendimiento neto del capital inmobiliario, en los supuestos de transmisión de inmuebles arrendados por un sujeto pasivo del IRPF que no ejerce actividades empresariales o profesionales, del valor de adquisición solo puede deducirse en la cantidad destinada a la amortización del inmueble cifrada en un tipo fijo mínimo y máximo del 3%, o, por el contrario puede aplicarse cualquier otro tipo inferior siempre que no exceda del 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir el valor del suelo.

### 3. Criterio del Tribunal

El Tribunal Supremo, tras reproducir el marco normativo aplicable -artículo 23.1.b) de la LIRPF y artículos 14 y 40 del RIRPF- establece el siguiente criterio interpretativo:

*«En un supuesto como el enjuiciado en el que el sujeto pasivo no llevó a cabo actividades económicas empresariales o profesionales, pero obtuvo rendimiento del capital inmobiliario por la cesión de un inmueble y calculó la amortización conforme a lo previsto en la Orden Ministerial 27 de marzo de 1998, cuando en un momento posterior proceda a su transmisión, no tendrá que aplicar la amortización máxima del 3% sobre el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral y sí podrá aplicar, para determinar el valor de adquisición de inmueble, otra inferior que encaje en el concepto de amortización mínima del artículo 35 de la LIRPF».*

### 4. Comentario

Entrando en el fondo del litigio, la contribuyente sostuvo que la Administración había incurrido en una interpretación incorrecta del concepto de depreciación efectiva previsto en el artículo 23.1.b) de la LIRPF, en relación con el artículo 14 del RIRPF, conforme al cual se considera que las amortizaciones cumplen dicho requisito, tratándose de inmuebles, cuando, en cada año, no

<sup>1</sup> [ATS 9438/2024, recurso 7361/2023, de 10.07.2024](#)

excedan del resultado de aplicar el 3 por ciento sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir en el cómputo el del suelo.

Desde esta premisa, la recurrente defendió, de un lado, que tanto la LIRPF como su Reglamento únicamente exigen que la amortización responda a una depreciación efectiva, presumiéndose cumplido este requisito cuando el importe anual no exceda del citado límite del 3 por 100, lo que, desde una interpretación estrictamente literal, implica que la amortización no puede superar dicho porcentaje, pero sí puede ser inferior. De otro, que ni la Ley ni el Reglamento imponen la aplicación obligatoria del 3 por 100 -ni de ningún otro tipo fijo- a efectos del cómputo de la amortización que deba minorar el valor de adquisición para el cálculo de la ganancia patrimonial, añadiendo que la ausencia de la condición formal de empresario en el arrendador carece de incidencia sobre la naturaleza económica del bien y su depreciación real, que se produce con independencia de la calificación fiscal de los rendimientos obtenidos.

Por su parte, el Abogado del Estado sostuvo que el RIRPF únicamente contempla la aplicación de tablas de amortización, como las previstas en la Orden de 27 de marzo de 1998, para los inmuebles afectos a actividades económicas, de modo que el cálculo de la amortización por referencia al período máximo solo resulta admisible cuando el contribuyente ejerce actividades empresariales o profesionales y determina su rendimiento neto en estimación directa simplificada. En los restantes supuestos -esto es, cuando el inmueble genera rendimientos del capital inmobiliario-, la amortización debe calcularse necesariamente mediante la aplicación del porcentaje fijo del 3 por 100.

La Administración tributaria rechazó expresamente el criterio de la recurrente por la circunstancia de que el inmueble no se encontraba afecto a actividades económicas y los rendimientos obtenidos se habían calificado como del capital inmobiliario, lo que, a su juicio, impedía acudir a las tablas de amortización para fijar la amortización mínima deducible del valor de adquisición.

El Tribunal Supremo aborda esta cuestión partiendo de una consideración de carácter sistemático: la amortización constituye un concepto económico-contable destinado a reflejar la depreciación que el uso y el transcurso del tiempo provocan en los bienes productivos, lo que resulta predicable tanto en el ámbito de las actividades económicas como fuera de él, permitiendo también a quienes obtienen rendimientos del capital inmobiliario computar un gasto deducible en los términos del artículo 22 de la LIRPF.

En el marco de las transmisiones onerosas, el artículo 35.1 de la LIRPF, en relación con el artículo 40 del RIRPF, impone la obligación de minorar el valor de adquisición en el importe de las amortizaciones fiscalmente deducibles, computándose en todo caso la amortización mínima, aun cuando no hubiera sido efectivamente deducida como gasto. Ahora bien, el ordenamiento no cuantifica dicha amortización mínima, limitándose a establecer que será la resultante del período máximo de amortización o el porcentaje fijo que corresponda “según cada caso”.

A juicio del Tribunal, no puede confundirse esta amortización mínima -que opera exclusivamente como parámetro corrector del valor de adquisición a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial- con la previsión de la depreciación efectiva del artículo 23.1.b) de la LIRPF, que actúa como gasto deducible en la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario. En este último ámbito, el límite del 3 por 100 cumple una función presuntiva: constituye una cantidad que se reputa como depreciación efectiva, opera como importe máximo deducible y no exige actividad probatoria adicional por parte del obligado tributario.

Por el contrario, en sede de ganancias y pérdidas patrimoniales, la remisión reglamentaria alude a la amortización mínima “según cada caso”, expresión que el Tribunal interpreta en función de los criterios de amortización o tablas aplicables a cada activo, y no en atención a la naturaleza del rendimiento que hubiera generado con anterioridad a su transmisión. Así, pues, ante la ausencia de una regulación específica en la LIRPF y en el RIRPF, resulta legítimo acudir a otras disposiciones del ordenamiento que sí fijan criterios técnicos para la cuantificación de la amortización, como el artículo 12 de la LIS o la Orden de 27 de marzo de 1998, cuya aplicación había seguido la contribuyente.

En este contexto, la Sala considera irrelevante que el sujeto pasivo no desarrollara actividades económicas durante el período de arrendamiento, pues la distinción entre rendimientos del capital inmobiliario y rendimientos de actividades económicas en el artículo 27.2 de la LIRPF se fundamenta en requisitos puramente formales -la existencia de una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa-, que no alteran la realidad económica de la depreciación del bien ni justifican una restricción del concepto de amortización mínima.

Sobre esta base, el Tribunal Supremo fija como doctrina que, en supuestos en los que el sujeto pasivo no ha ejercido actividades económicas, pero ha obtenido rendimientos del capital inmobiliario por la cesión de un inmueble y ha calculado su amortización conforme a la Orden Ministerial de 27 de marzo de 1998, cuando proceda a su transmisión no está obligado a aplicar necesariamente la amortización máxima del 3 por 100 sobre el coste de adquisición o el valor catastral, pudiendo emplear un tipo inferior que encaje en el concepto de amortización mínima del artículo 35 de la LIRPF.

Finalmente, aun sin poder pronunciarse sobre la validez del acuerdo sancionador por haber adquirido firmeza, la sentencia introduce una relevante consideración *obiter dictum*: anulada la liquidación de la que trae causa la sanción, la Administración debe abstenerse de ejecutar y exigir su pago, recordando además el alcance del artículo 179.2.d) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que excluye la responsabilidad sancionadora cuando el obligado tributario ha actuado amparándose en una interpretación razonable de la norma.

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.