

La Audiencia Nacional reconoce por primera vez el derecho de los contribuyentes extracomunitarios del IRNR de tributar por sus rentas netas, equiparándolos a los europeos

Sentencia de la Audiencia Nacional de 28 de julio de 2025 (rec. 636/2021)

En una decisión histórica, la Audiencia Nacional, aplicando la jurisprudencia del TJUE sobre la libre circulación de capitales, ha concluido que los contribuyentes de países terceros pueden deducir los gastos directamente vinculados a sus ingresos por arrendamientos inmobiliarios en España, un derecho que hasta ahora la ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR) reservaba exclusivamente a residentes de la UE o EEE. La decisión abre la puerta a reclamaciones de devolución por parte de miles de propietarios extracomunitarios (y de otros contribuyentes generadores de rentas de fuente española), si bien es previsible que la Abogacía de Estado recurra la sentencia ante el Tribunal Supremo, quien puede presentar una cuestión prejudicial ante el TJUE.

Hasta ahora, el artículo 24.1 de la Ley del IRNR creaba una clara discriminación: mientras los residentes en Estados miembros de la UE o del EEE podían deducir gastos directamente relacionados con sus rendimientos de fuente española, incluyendo los inmobiliarios, los contribuyentes extracomunitarios se veían obligados a tributar por el importe íntegro de sus rentas, sin posibilidad alguna de deducir los gastos asociados a sus ingresos.

La Audiencia Nacional, en su sentencia de 28 de julio de 2025 (rec. 636/2021), cuestiona esta discriminación basándose en la consolidada doctrina del TJUE sobre libre circulación de capitales. El tribunal se apoya especialmente en la sentencia del TJUE de 12 de octubre de 2023 (C-670/21), dictada en el ámbito del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, que declaró contraria al derecho europeo toda normativa nacional que diferenciara injustificadamente entre contribuyentes residentes en la UE o EEE y aquellos ubicados en terceros Estados.

A esta línea jurisprudencial se suma también la doctrina del Tribunal Supremo, que ha reconocido a contribuyentes extracomunitarios el derecho a aplicar, en materia del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, la normativa de la Comunidad Autónoma con la que existiera un punto de conexión, también con fundamento en la libre circulación de capitales consagrada en el derecho de la UE.

Aplicando esta doctrina al IRNR, la Audiencia Nacional concluye de forma contundente que restringir la deducción de gastos a residentes no comunitarios constituye una vulneración del artículo 63 del TFUE, que consagra la libre circulación de capitales como uno de los pilares fundamentales del mercado único.

Esta decisión tiene importantes consecuencias prácticas: los contribuyentes extracomunitarios podrán ahora deducir todos los gastos directamente relacionados con sus rentas en España (mantenimiento, seguros, amortización, etc.). Además, podrán instar la rectificación de autoliquidaciones ya presentadas que no hayan prescrito y solicitar la devolución de las cantidades ingresadas indebidamente.

Aunque resta por ver si el Tribunal Supremo y, en su caso, el TJUE, ratificará este criterio, la sentencia es un nuevo ejemplo de cómo una correcta aplicación de las libertades europeas reinterpreta la normativa española aplicable a contribuyentes del IRNR, como ya fue el caso de los fondos de pensiones o los fondos soberanos no españoles, por citar dos ejemplos. Por ello, esta evolución jurisprudencial corrige, una vez más, el trato discriminatorio que impone frecuentemente la normativa española a contribuyentes comunitarios y extracomunitarios.

Los contribuyentes extracomunitarios afectados por esta nueva doctrina deberían considerar instar la rectificación de autoliquidaciones ya presentadas correspondientes a los últimos cuatro años. Esta actuación les permitirá recuperar las cantidades ingresadas indebidamente por no haber podido deducir los gastos directamente vinculados a sus rentas en España.

ABOGADOS DE CONTACTO



Guillermo Canalejo
+34 915870942
guillermo.canalejo@uria.com



Isabel Desviat
+34 915870943
isabel.desviat@uria.com