

Favorable resolución del TEAR de Valencia en relación con la amortización en el IRPF de inmuebles adquiridos a título lucrativo

El TEAR de Valencia ha dictado una interesante resolución en la que falla a favor del contribuyente en cuanto a la base de amortización en el IRPF de los inmuebles adquiridos a título lucrativo en contra del criterio sostenido por la administración tributaria.

Miguel Pérez Campos. Fiscal. Valencia

La Ley del IRPF³ permite deducir como gasto la amortización de inmuebles arrendados propiedad de sujetos pasivos a efectos de calcular el rendimiento neto del capital inmobiliario a integrar en la base imponible del impuesto.

De acuerdo con el Reglamento del IRPF⁴, la amortización de los inmuebles arrendados se calcula como el 3 % sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir en el cómputo el valor del suelo.

En el caso de inmuebles adquiridos a título oneroso, el cálculo de la amortización es relativamente sencillo. Se compara el valor satisfecho en el momento de la adquisición (junto con los gastos inherentes a ella) frente al valor catastral del ejercicio que se esté declarando —en ambos casos con exclusión del valor del suelo— y sobre el mayor de ambos valores se calcula el 3 %.

Ahora bien, en el caso de inmuebles adquiridos a título lucrativo —por ejemplo, por herencia o por donación—, la cuestión no ha sido pacífica en los últimos años. La polémica surgió cuando la administración tributaria comenzó a interpretar que en el caso de inmuebles adquiridos a título

3.- 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.

4.- 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.

lucrativo el “coste de adquisición satisfecho” no podía considerarse como el valor consignado a efectos de liquidar el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”), dado que dicho valor no había sido “satisfecho”. En estos casos, la administración entendía que el único coste satisfecho eran los impuestos y gastos pagados con ocasión de la transmisión lucrativa. De esta forma se reducía considerablemente el importe de la base de amortización del inmueble en cuestión.

Esta postura de la administración no solo se le ha impuesto al contribuyente por vía de comprobaciones limitadas con sus correspondientes liquidaciones provisionales, sino que se ha llegado a modificar el programa de ayuda para confeccionar la autoliquidación del IRPF (conocido como Renta Web) de forma que, si el contribuyente señala que el inmueble ha sido adquirido a título lucrativo, el propio programa no toma como base de amortización el valor de adquisición consignado en la escritura de herencia o donación.

Evidentemente, los contribuyentes no podían compartir esta postura demasiado literal de la administración tributaria y que iba en contra de la mecánica tributaria consolidada en relación con la valoración de inmuebles adquiridos a título lucrativo. De la misma forma en que el ISD se liquida sobre el valor real del inmueble a la fecha de fallecimiento del causante o en la fecha de la donación y que dicho valor se emplea como valor de adquisición a efectos de tributar en el Impuesto sobre Patrimonio, a efectos de determinar la ganancia o pérdida patrimonial que se pudiera generar en una transmisión del inmueble en el

marco del IRPF y para justificar si existe o no hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el valor de adquisición consignado en la escritura de aceptación de herencia o de donación debería ser también el que se emplease para determinar la base de amortización del inmueble.

Finalmente, el TEAR de Valencia, siguiendo la estela de Tribunales Superiores de Justicia como los de Andalucía, el País Vasco y el propio de la Comunidad Valenciana, ha fallado a favor del contribuyente reconociendo que la postura de la administración adolece de un literalismo extremo que lleva a un concepto erróneo del valor amortizable en las adquisiciones a título gratuito. El TEAR de Valencia concluye que, en los bienes adquiridos a título lucrativo, el valor amortizable será el valor real del bien, considerando como tal el que haya prevalecido a efectos del ISD, con la adición de la parte proporcional del ISD que corresponda al valor de la construcción, así como los gastos inherentes a la adquisición.

Sin duda, esta resolución del TEAR de Valencia es una buena noticia para los contribuyentes y abre la puerta para que aquellos que hayan aplicado el criterio del programa de ayuda a la confección de la autoliquidación del IRPF puedan solicitar la devolución de ingresos indebidos. Ahora debemos esperar que el Tribunal Supremo acabe de confirmar el criterio expuesto cuando resuelva el Auto 1494/2020, de 21 de febrero (Rec. 5664/2019), en el que se le ha planteado la misma cuestión. De esta forma se cerraría definitivamente la puerta a la interpretación administrativa sobre esta cuestión.