



## ÍNDICE


### Consulta de la DGT

 **REESTRUCTURACIÓN. REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA**  
**IP/ISD. EXENCIÓN PARTICIPACIONES.** La DGT confirma la viabilidad de la reducción del 95 % en el ISD por donación de empresa familiar dedicada a la fabricación de toneles, si bien condiciona la afectación de las participaciones cruzadas y de los préstamos a sociedades vinculadas a su necesidad económica [pág. 2](#)


### Consulta de la DGT

 **DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE UNA SL**  
**IVA. ADJUDICACIÓN NAVE.** La adjudicación de nave industrial al socio único en una liquidación societaria: es una operación sujeta pero exenta de IVA  
*La DGT confirma que la entrega al socio único tributa como segunda entrega de edificación, sin posibilidad de renuncia a la exención por falta de condición de empresario.* [pág. 6](#)

### Resolución del TEAC

 **EMBARGO**  
**LGT. CUENTAS CORRIENTES.** El TEAC delimita el embargo de cuentas con nóminas o pensiones: las cantidades inembargables mantienen su protección, pero los ingresos ajenos al salario o pensión sí pueden ser trabados  
*El Tribunal aclara que la protección del salario o pensión inembargable no se extiende automáticamente a otros ingresos existentes en la misma cuenta bancaria y fija criterios para determinar qué parte del saldo puede ser objeto de embargo* [pág. 8](#)

### Sentencia

 **GASTOS ZONAS COMUNES**  
**IRPF. ALQUILER DE HABITACIONES.** La deducción de gastos en alquiler por habitaciones exige proporcionalidad según la ocupación efectiva del inmueble.  
*El TSJ de Cataluña avala que los gastos en alquileres por habitaciones solo sean deducibles según la ocupación efectiva y rechaza considerar las zonas comunes permanentemente arrendadas* [pág. 11](#)

## Consulta de la DGT

### REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA

**IP/ISD. EXENCIÓN PARTICIPACIONES.** La DGT confirma la viabilidad de la reducción del 95 % en el ISD por donación de empresa familiar dedicada a la fabricación de toneles, si bien condiciona la afectación de las participaciones cruzadas y de los préstamos a sociedades vinculadas a su necesidad económica

*La Dirección General de Tributos avala la aplicación de los beneficios fiscales de empresa familiar en una donación de participaciones sociales entre padres e hijo, aunque existan participaciones en otra sociedad vinculada y préstamos intragrupo, siempre que dichos activos estén afectos a la actividad económica.*

Fecha: 19/02/2026

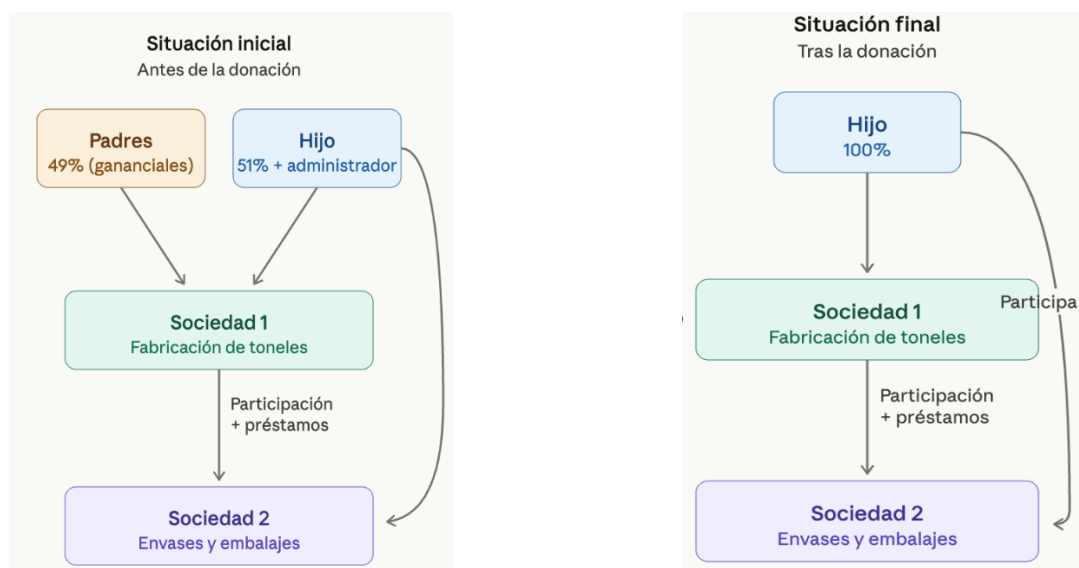
Fuente: web de la AEAT Enlace: [Consulta V0356-26 de 19/02/2026](#)

**SÍNTESIS:** La Dirección General de Tributos, en la Consulta Vinculante V0356-26, analiza la donación de participaciones sociales de una empresa familiar dedicada a la fabricación de toneles de madera, realizada por los padres a favor de su hijo, quien ya ejercía funciones de dirección y administración en la compañía.

La DGT confirma que puede aplicarse tanto la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio como la reducción del 95 % en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, siempre que se cumplan los requisitos del artículo 4.Ocho.Dos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio y del artículo 20.6 de la LISD.

La consulta resulta especialmente relevante porque admite **que las participaciones en sociedades vinculadas y los préstamos intragrupo pueden considerarse activos afectos a la actividad económica**, siempre que se acredite su necesidad para el desarrollo empresarial y se hayan concedido en condiciones de mercado.

Asimismo, la DGT insiste en que **las funciones de dirección deben valorarse desde una perspectiva material y efectiva, siendo irrelevante la mera denominación formal del cargo.**



## HECHOS EXPUESTOS POR EL CONSULTANTE

- El consultante participa junto con sus padres —casados en régimen de gananciales— en una sociedad mercantil dedicada principalmente a la fabricación de toneles de madera para el envejecimiento del vino (“**Sociedad 1**”).
- Además, **el consultante y la Sociedad 1** participan en el capital de una segunda entidad (“**Sociedad 2**”), cuya actividad consiste en la fabricación de envases y embalajes de madera.
- La **Sociedad 1** también había concedido **préstamos** a la **Sociedad 2**.
- Los padres del consultante se plantean donar al hijo las participaciones sociales que poseen en la Sociedad 1 para garantizar la continuidad de la actividad empresarial familiar.
- El consultante desarrolla funciones de administración y dirección dentro de la **Sociedad 1**, siendo responsable del departamento de producción, ventas e internacionalización.

## QUÉ PREGUNTA EL CONSULTANTE

El consultante plantea tres cuestiones principales:

### 1. Exención en el Impuesto sobre el Patrimonio

- Si se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 4.Ocho.Dos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio para aplicar la exención de empresa familiar respecto de las participaciones sociales.

### 2. Reducción del 95 % en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

- Si concurren los requisitos del artículo 20.6 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones para aplicar la reducción por transmisión inter vivos de empresa familiar.

### 3. Afectación de determinados activos

- Si las participaciones en la Sociedad 2 y los préstamos concedidos a dicha entidad pueden considerarse activos afectos a la actividad económica a efectos de la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio.

## CONTESTACIÓN DE LA DGT Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### 1. La reducción del 95 % en ISD exige previamente la exención en IP

- La DGT recuerda que la reducción prevista en el artículo 20.6 de la LISD únicamente resulta aplicable cuando las participaciones transmitidas tienen derecho a la exención regulada en el artículo 4.Ocho.Dos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio.
- Por tanto, el análisis principal consiste en comprobar si concurren los requisitos de la exención de empresa familiar.

### 2. Requisitos para la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio

La DGT analiza sucesivamente los requisitos previstos en el artículo 4.Ocho.Dos de la LIP.

#### A) La entidad debe desarrollar una actividad económica

La DGT considera cumplido este requisito porque la Sociedad 1 desarrolla una actividad empresarial real consistente en la fabricación de toneles de madera para el envejecimiento de vino.

Por ello, la entidad **no tiene como actividad principal la mera gestión** de un patrimonio mobiliario o inmobiliario.

Asimismo, recuerda que:

- Debe atenderse a los criterios del IRPF para determinar si existe actividad económica.
- No computarán determinados valores o activos financieros cuando estén vinculados al desarrollo de la actividad.

#### B) Participación mínima en el capital social

La DGT entiende cumplido el requisito de participación mínima porque:

- El consultante posee individualmente una participación superior al 5 %.
- El grupo familiar ostenta conjuntamente el 100 % de las participaciones.

En consecuencia, **concorre el requisito** de participación exigido legalmente.

### C) Ejercicio de funciones de dirección remuneradas

La DGT concluye que también se cumple este requisito.

El consultante:

- ejerce como administrador,
- dirige áreas esenciales de la empresa,
- y percibe una remuneración que representa más del 50 % de sus rendimientos empresariales, profesionales y del trabajo.

La consulta subraya una cuestión relevante:

- **Lo importante no es el nombre formal del cargo**, sino el ejercicio efectivo de funciones reales de administración, gestión, dirección y coordinación.
- La DGT cita expresamente la doctrina del Tribunal Supremo y consultas anteriores para afirmar que el concepto de “funciones de dirección” debe analizarse desde una perspectiva material y no meramente formal.
- Además, recuerda que cuando la participación es conjunta dentro del grupo familiar basta con que uno de sus miembros cumpla el requisito de dirección remunerada.

### 3. Alcance objetivo de la exención: activos afectos

La cuestión más relevante de la consulta gira en torno a si:

- las participaciones en la Sociedad 2,
- y los préstamos concedidos a dicha entidad,

pueden considerarse activos afectos a la actividad económica.

La DGT distingue claramente entre:

- el acceso a la exención,
- y el alcance cuantitativo de dicha exención.

Recuerda que la exención solo alcanza al valor proporcional de los activos necesarios para el ejercicio de la actividad económica.

### 4. Participaciones en otras sociedades y préstamos intragrupo

La DGT admite que:

- las participaciones en sociedades vinculadas,
- y los derechos de crédito derivados de préstamos,

pueden considerarse afectos a la actividad económica.

Sin embargo, **ello exige acreditar que dichos activos son necesarios para el desarrollo empresarial**.

La consulta destaca que:

- no existe una regla automática,
- ni puede presumirse la afectación únicamente por la existencia de vinculación societaria.

La valoración debe hacerse caso por caso.

La DGT señala que deberán analizarse cuestiones como:

- necesidades de financiación,
- capitalización,
- solvencia,
- liquidez,
- acceso al crédito,
- proporcionalidad económica,
- y relación funcional con la actividad empresarial.

Además, los préstamos deberán haberse concedido en condiciones de mercado.

La apreciación definitiva de la afectación corresponde a los órganos de gestión e inspección tributaria.

### 5. Aplicación de la reducción del 95 % en la donación

La DGT concluye que la reducción del artículo 20.6 LISD podrá aplicarse si se cumplen todos los requisitos legales.

En particular:

#### Respecto de los donantes

- Los padres tienen más de 65 años.
- Ninguno ejerce funciones de dirección en el momento de la donación.

#### Respecto del donatario

El hijo deberá:

- mantener las participaciones adquiridas durante 10 años,
- conservar el derecho a la exención en el IP durante ese período,
- y no realizar operaciones que reduzcan sustancialmente el valor de la adquisición.

#### Artículos

[Artículo 4.Ocho.Dos de la Ley 19/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio](#). Regula la exención de las participaciones en entidades familiares en el Impuesto sobre el Patrimonio y establece los requisitos relativos a: actividad económica, porcentaje de participación, funciones de dirección, y alcance de la exención respecto de activos afectos. La aplicación de este artículo es imprescindible para poder acceder posteriormente a la reducción del ISD.

[Artículo 20.6 de la Ley 29/1987, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones](#). Regula la reducción del 95 % aplicable a las donaciones de empresa familiar. La DGT analiza: la edad de los donantes, el cese en funciones de dirección, y la obligación de mantenimiento de las participaciones durante 10 años.

[Artículo 6 del Real Decreto 1704/1999](#). Desarrolla reglamentariamente el alcance de la exención en IP y regula: la valoración de participaciones, la determinación de activos afectos, y el tratamiento de participaciones financieras y préstamos. Es especialmente relevante para analizar la posible afectación de participaciones en sociedades vinculadas y préstamos intragrupo.

#### Jurisprudencia y doctrina administrativa relacionada

##### 1STS de 18 de enero de 2016 ([ROJ STS 15/2016](#))

El Tribunal Supremo confirma que lo determinante para apreciar funciones de dirección no es la denominación formal del cargo, sino el ejercicio efectivo de labores de gestión y dirección.

La sentencia es utilizada por la DGT para reforzar una interpretación material del requisito de dirección.

##### STS núm. 5/2022, de 10 de enero de 2022 ([rec. 1563/2020](#))

El Tribunal Supremo admite que participaciones financieras y préstamos pueden considerarse afectos a la actividad económica cuando sean necesarios para la actividad empresarial.

La sentencia rechaza una exclusión automática de este tipo de activos.

Es la principal referencia jurisprudencial utilizada por la DGT en esta consulta.

## Consulta de la DGT

### DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE UNA SL

**IVA. ADJUDICACIÓN NAVE.** La adjudicación de nave industrial al socio único en una liquidación societaria: es una operación sujeta pero exenta de IVA

*La DGT confirma que la entrega al socio único tributa como segunda entrega de edificación, sin posibilidad de renuncia a la exención por falta de condición de empresario.*

Fecha: 26/02/2026

Fuente: web de la AEAT Enlace: [Consulta V0400-26 de 26/02/2026](#)

**SÍNTESIS:** La DGT analiza la adjudicación de una nave industrial a un socio único tras la disolución de una sociedad. Concluye que la operación constituye una **entrega de bienes sujeta al IVA**, si bien queda **exenta** al tratarse de una **segunda entrega de edificación**.

Asimismo, al no tener el socio la condición de empresario o profesional, **no es posible renunciar a la exención**, por lo que la operación no tributará efectivamente por IVA.

Este criterio reafirma la doctrina administrativa sobre la fiscalidad indirecta de las adjudicaciones inmobiliarias en procesos de liquidación societaria.

### HECHOS

- Persona física que ostenta la condición de **socio único** de una sociedad mercantil.
- La sociedad será objeto de **disolución y liquidación**.
- Como consecuencia, se le adjudicará una **nave industrial** perteneciente al patrimonio de la sociedad.
- Dicha nave fue previamente adquirida y utilizada en la actividad empresarial de la entidad.
- El consultante **no tiene la condición de empresario o profesional** a efectos del IVA.

### CUESTIÓN PLANTEADA

El consultante pregunta:

- Si la **adjudicación de la nave industrial** como consecuencia de la liquidación societaria:
  - Está **sujeta al IVA**, y
  - En su caso, si resulta **exenta del impuesto**.

### CONTESTACIÓN DE LA DGT

#### Conclusión de la DGT

La Dirección General de Tributos concluye que:

- La operación constituye una **entrega de bienes sujeta al IVA**.
- No obstante, se trata de una **operación exenta** por ser una **segunda o ulterior entrega de edificación**.
- Además, **no cabe renuncia a la exención**, al no ser el adquirente empresario o profesional.

### Fundamentos jurídicos

#### a) Sujeción al IVA

- Las sociedades mercantiles tienen la condición de **empresarios o profesionales**.
- La adjudicación de bienes en la liquidación:
  - Se considera **entrega de bienes** a efectos del IVA.
  - Incluso si se realiza a favor de socios.

Por tanto, la adjudicación de la nave está **sujeta al IVA**.

#### b) Calificación como entrega de bienes

- La ley califica expresamente como entrega:

- Las **adjudicaciones en caso de disolución o liquidación** de sociedades.

La transmisión de la nave al socio único entra plenamente en este supuesto.

### c) Aplicación de la exención

- La entrega de edificaciones está exenta cuando se trata de:
  - **Segundas o ulteriores transmisiones.**
- En el caso:
  - La nave ya había sido utilizada en la actividad empresarial.
  - Por tanto, **no es primera entrega.**

Se aplica la **exención del IVA.**

### d) Imposibilidad de renuncia a la exención

- La renuncia exige:
  - Que el adquirente sea **empresario o profesional**, y
  - Que tenga derecho a deducir el IVA soportado.
- En este caso:
  - El consultante **no es empresario.**
  - No afectará el bien a actividad económica.

**No se puede renunciar a la exención.**

#### Artículos

[Artículo 4 Ley 37/1992 \(IVA\)](#). Regula el **hecho imponible**: entregas de bienes realizadas por empresarios. Se aplica porque la sociedad transmite un inmueble en el ejercicio de su actividad.

[Artículo 5 Ley 37/1992 \(IVA\)](#). Define quién es **empresario o profesional**. Relevante para: Considerar a la sociedad como sujeto pasivo; y determinar que el consultante no lo es (clave para la renuncia).

[Artículo 8.Dos.2º Ley 37/1992 \(IVA\)](#). Califica como entrega de bienes: Las **adjudicaciones en liquidación de sociedades**.

[Artículo 20.Uno.22º Ley 37/1992 \(IVA\)](#). Regula la **exención en segundas entregas de edificaciones**. Determina la **exención aplicable al caso**.

[Artículo 20.Dos Ley 37/1992 \(IVA\)](#). Regula la **renuncia a la exención**. Se aplica para negar la renuncia al no cumplirse los requisitos.

## Resolución del TEAC

### EMBARGO

**LGT. CUENTAS CORRIENTES.** El TEAC delimita el embargo de cuentas con nóminas o pensiones: las cantidades inembargables mantienen su protección, pero los ingresos ajenos al salario o pensión sí pueden ser trabados

*El Tribunal aclara que la protección del salario o pensión inembargable no se extiende automáticamente a otros ingresos existentes en la misma cuenta bancaria y fija criterios para determinar qué parte del saldo puede ser objeto de embargo.*

Fecha: 30/04/2026 Fuente: web de la AEAT Enlace: [RTEAC 04803/2024 de 30/04/2026](#) y [RTEAC 02088/2024 de 30/04/2026](#)

**SÍNTESIS:** El TEAC, en resoluciones de 30 de abril de 2026 (RG 4803/2024 y RG 2088/2024), unifica criterio sobre el embargo de cuentas bancarias en las que se ingresan salarios o pensiones junto con otros fondos embargables.

El Tribunal distingue entre las cantidades protegidas por el artículo 607 LEC y otros ingresos ajenos al salario o pensión —como ayudas familiares—, declarando que estos últimos pueden ser embargados íntegramente si se acredita su origen.

Además, el TEAC consolida el criterio introducido en 2025 según el cual las cantidades inembargables procedentes de salarios o pensiones mantienen su protección aunque permanezcan en la cuenta bancaria y no se hayan consumido.

Cuando no pueda determinarse con exactitud el origen del saldo existente al tiempo del embargo, el Tribunal presume que el contribuyente ha dispuesto primero de las cantidades inembargables, reforzando así la protección del mínimo vital del deudor.

### ANTECEDENTES Y HECHOS QUE TRAEN CAUSA DEL ASUNTO

#### Resolución RG 4803/2024

La AEAT dictó diligencia de embargo sobre una cuenta bancaria titularidad de una contribuyente pensionista, reclamando una deuda tributaria de 1.529,55 euros. La entidad financiera trabó 748,14 euros existentes en la cuenta.

La interesada alegó que:

- únicamente percibía una pensión de viudedad;
- tenía un hijo sin ingresos a su cargo;
- parte del dinero retenido provenía de ayudas económicas de sus hijos para subsistir.

En los movimientos bancarios constaba:

- un ingreso de pensión de 1.237,15 euros días antes del embargo;
- posteriores retiradas y pagos que dejaron prácticamente agotado dicho importe;
- un nuevo ingreso de 750 euros el mismo día del embargo, procedente —según reconocía la propia contribuyente— de ayuda familiar.

La AEAT sostuvo que el importe embargado no procedía de la pensión, sino del ingreso posterior de terceros, por lo que no resultaban aplicables los límites de inembargabilidad del artículo 607 LEC.

Sin embargo, el TEAR de la Comunidad Valenciana estimó la reclamación al entender que, siendo el saldo inferior a la cuantía inembargable de la pensión, el embargo debía anularse.

Frente a ello, la Directora del Departamento de Recaudación de la AEAT interpuso recurso extraordinario de alzada para unificación de criterio.

### Resolución RG 2088/2024

En este segundo supuesto, la AEAT embargó 172,83 euros de una cuenta bancaria donde el contribuyente recibía su nómina mensual.

El obligado tributario había percibido:

- una nómina de 1.576,07 euros;
- y el saldo existente en cuenta al tiempo del embargo era de 308,94 euros.

La Administración aplicó directamente la escala del artículo 607 LEC sobre la nómina ingresada y concluyó que eran embargables 172,83 euros.

No obstante, el TEAR de Cataluña anuló el embargo al considerar que:

- la parte inembargable de la nómina ascendía a 1.403,25 euros;
- y dado que el saldo de la cuenta era inferior a dicha cuantía, el saldo íntegro debía reputarse inembargable.

La AEAT recurrió igualmente en unificación de criterio.

### FALLO DEL TRIBUNAL

El TEAC estima los recursos extraordinarios de alzada para la unificación de criterio interpuestos por la AEAT y fija doctrina vinculante.

El criterio unificado establece que:

- las limitaciones del artículo 607 LEC únicamente protegen las cantidades que tengan verdadera naturaleza de sueldo, salario o pensión;
- las restantes cantidades ingresadas en la cuenta son plenamente embargables;
- y, cuando no pueda determinarse exactamente el origen del saldo existente, deberá presumirse que las primeras cantidades consumidas corresponden al importe inembargable del salario o pensión.

El TEAC formula expresamente dos reglas:

#### a) Si puede acreditarse el origen del saldo

Si del análisis de los movimientos bancarios resulta acreditado que el saldo existente al tiempo del embargo procede exclusivamente de cantidades embargables (por ejemplo, ayudas familiares o ingresos distintos de la nómina protegida), el saldo será íntegramente embargable.

#### b) Si no puede determinarse el origen exacto del saldo

Se presumirá que el contribuyente ha consumido primero las cantidades inembargables procedentes de salario o pensión.

Por tanto:

- el cálculo del importe inembargable debe hacerse en el momento del ingreso de la nómina o pensión;
- y una vez fijada la parte embargable del salario, ésta podrá proyectarse sobre el saldo existente al tiempo del embargo.

### Fundamentación jurídica del TEAC

#### Protección del mínimo vital

El TEAC recuerda que el artículo 607 LEC tiene como finalidad garantizar un mínimo vital inembargable vinculado al salario mínimo interprofesional.

Asimismo, el artículo 171.3 LGT evita que dicha protección quede vacía de contenido por el mero hecho de que la nómina o pensión se ingrese en una cuenta bancaria.

### Cambio de doctrina respecto al “ahorro” procedente de salarios

El Tribunal reconoce expresamente que había mantenido una doctrina anterior según la cual:

- el remanente no gastado de salarios o pensiones perdía su naturaleza protectora y se convertía en “ahorro embargable”.

Sin embargo, cita su resolución de 18 de junio de 2025 (RG 1140/2022), donde modifica dicho criterio y concluye que:

- las cantidades inembargables conservan esa naturaleza aunque permanezcan en la cuenta bancaria;

- ya que el artículo 607 LEC no establece límite temporal alguno a la protección.

#### Distinción entre salario protegido y otros ingresos

El núcleo de la resolución consiste en diferenciar:

- las cantidades protegidas por el artículo 607 LEC;
- de otros ingresos ajenos al salario o pensión.

El TEAC afirma que:

- las ayudas familiares;
- transferencias de terceros;
- o cualquier otro ingreso no salarial,

no disfrutan de la protección de inembargabilidad.

Por ello, si puede demostrarse que el saldo embargado procede exclusivamente de esos ingresos, el embargo es plenamente válido.

#### Criterio de imputación de consumos

Cuando el origen del saldo no pueda identificarse claramente, el Tribunal introduce una regla interpretativa favorable al deudor:

- se entenderá que el contribuyente ha dispuesto primero del dinero inembargable;
- preservando así la protección efectiva del mínimo vital.

Este criterio evita que la mera mezcla de fondos en una cuenta bancaria permita eludir automáticamente la garantía del artículo 607 LEC.

## Sentencia

### GASTOS ZONAS COMUNES

**IRPF. ALQUILER DE HABITACIONES.** La deducción de gastos en alquiler por habitaciones exige proporcionalidad según la ocupación efectiva del inmueble.

*El TSJ de Cataluña avala que los gastos en alquileres por habitaciones solo sean deducibles según la ocupación efectiva y rechaza considerar las zonas comunes permanentemente arrendadas.*

Fecha: 23/02/2026

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Sentencia del TSJ de Catalunya de 23/02/2026](#)

**SÍNTESIS:** El TSJ de Cataluña ha confirmado el criterio de la AEAT sobre la **deducibilidad de gastos en viviendas alquiladas por habitaciones**. La Sala rechaza que las zonas comunes puedan considerarse permanentemente arrendadas durante todo el año **y concluye que los gastos solo son deducibles en proporción al tiempo y superficie efectivamente ocupados**.

La contribuyente **defendía que los espacios comunes permanecían siempre disponibles para los inquilinos y solicitaba la deducción del 100% de determinados gastos**. Sin embargo, el Tribunal entiende que ello supondría crear una "ficción de arrendamiento permanente", incompatible con la correlación exigida entre gasto deducible y generación efectiva de rendimientos.

La sentencia aplica la doctrina fijada por el Tribunal Supremo en la STS de 25 de febrero de 2021, según la cual los gastos de inmuebles arrendados únicamente son deducibles durante el período en que generan rentas.

Además, el TSJ aclara que los intereses de préstamos destinados a obras de reparación y conservación no son deducibles como gastos financieros del artículo 23 LIRPF, reservando tal posibilidad únicamente a financiación vinculada a adquisición o mejora del inmueble.

La resolución tiene especial relevancia práctica para modelos de alquiler por habitaciones, coliving y arrendamientos de estudiantes.

### ANTECEDENTES Y HECHOS

- La contribuyente, titular del 45% de un piso en Barcelona (8 habitaciones de 100 m<sup>2</sup> + 171 m<sup>2</sup> de zonas comunes), lo destinó al **alquiler de habitaciones a estudiantes**. En el IRPF 2020 dedujo los gastos al **73,23%**, asumiendo que los espacios comunes estuvieron ocupados todo el año (al haber siempre al menos una habitación alquilada).
- La **AEAT** recalculó la ocupación al **43,83%**, prorrateando los espacios comunes proporcionalmente entre cada habitación según superficie y meses arrendados. Resultado: **liquidación de 2.403,10 €**. El TEAR de Cataluña desestimó la reclamación.
- En vía judicial, la contribuyente pidió: (i) deducir el 100% de los gastos; (ii) subsidiariamente, el 100% de los gastos de zonas comunes; (iii) deducir intereses del préstamo destinados a reparación; (iv) imputar la cancelación parcial del préstamo a la parte de reparaciones.

### FALLO

- Desestima** el recurso, confirma la liquidación y **condena en costas** (límite 1.000 €). No fija doctrina, pero aplica la del TS.

### Argumentos jurídicos

- Ocupación efectiva.** Los gastos solo son deducibles cuando generan rendimientos (art. 23.1 LIRPF). Pretender que los espacios comunes estén "siempre arrendados" crea una **ficción de arrendamiento permanente** que rompe la correlación ingresos-gastos. En los períodos sin alquiler opera la imputación de rentas (art. 85 LIRPF).

- **Intereses del préstamo.** Por interpretación literal del art. 23.1.a.1º LIRPF, solo son deducibles los intereses destinados a **adquisición o mejora**, nunca los de reparación o conservación.
- **Amortización anticipada.** El dinero es **fungible**: la cancelación parcial se imputa proporcionalmente al total del préstamo, no a la parte que más convenga fiscalmente.

#### Normativa

##### Ley 35/2006, IRPF

[Art. 22](#) – Define el hecho imponible: sin arrendamiento, no hay rendimiento íntegro.

[Art. 23](#) – Núcleo del litigio: exige que los gastos sean necesarios para obtener el rendimiento (apdo. 1.a.1º: intereses; 1.a.2º: tributos; 1.b: amortización 3%).

[Art. 85](#) – Imputación de rentas para los períodos sin arrendamiento.

##### RD 439/2007, Reglamento IRPF (

[Art. 13](#) – Detalla los gastos deducibles (comunidad, seguros, amortización) regularizados por la AEAT.

[Art. 14](#) – Fundamento técnico del cálculo de la amortización.

##### Ley 29/1998, LICA

[Art. 139.1](#) – Justifica la condena en costas por vencimiento objetivo.

#### Jurisprudencia concordante

[STS 25 de febrero de 2021 \(rec. 1302/2020\)](#). Doctrina aplicada: los gastos del capital inmobiliario solo se deducen por el tiempo en que el inmueble estuvo arrendado y generó rentas, en la proporción correspondiente.

[STS 15 de septiembre de 2021](#). Ratifica el criterio anterior.

CV [V0307-21](#) y [V0537-19](#) DGT. Invocadas por la contribuyente, pero el Tribunal las interpreta en sentido contrario a su tesis.