
Cuestión Vinculante nº V2286-10 de Dirección General de Tributos, Subdirección General de IRPF, 25 de Octubre de 2010

Fecha de Resolución: 25 de Octubre de 2010

Emisor: Subdirección General de IRPF

Normativa aplicada: Ley 35/2006, art. 23.1 RIRPF RD 439/2007, art. 13

Id. vLex: VLEX-230939790

<http://vlex.com/vid/-230939790>

Resumen

El consultante es propietario de un local comercial que tiene arrendado a terceros. Debido al deterioro del citado local tiene que acometer obras de reparación consistentes en la sustitución del pavimento y pintado de paredes y techo.

Original

Si tales obras pueden considerarse gastos de reparación y conservación deducibles para la determinación del rendimiento neto derivado del arrendamiento.

Texto

Partiendo de la premisa de que las rentas derivadas del arrendamiento del local comercial objeto de consulta generan rendimientos del capital inmobiliario por no reunir los requisitos del artículo 27.2 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 (BOE de 29 de noviembre), los gastos deducibles para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario son los recogidos en el artículo 23.1 de la Ley del Impuesto y desarrollados en los artículos 13 y 14 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del día 31).

De acuerdo con el artículo 13 del Reglamento del Impuesto "tendrán la consideración de gasto deducible para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario todos los gastos necesarios para su obtención.

En particular, se considerarán incluidos entre los gastos a que se refiere el párrafo anterior:

a) Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso o disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación, así como los gastos de reparación y conservación.

A estos efectos, tendrán la consideración de gastos de reparación y conservación:

Los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones.

Los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros.

No serán deducibles por este concepto las cantidades destinadas a ampliación o mejora.

El importe total a deducir por los gastos previstos en este apartado a) no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.

El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes, sin que pueda exceder, conjuntamente con los gastos por estos mismos conceptos correspondientes a cada uno de estos años, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos en cada uno de los mismos, para cada bien o derecho.

(□)".

De acuerdo con lo expuesto, las obras que el consultante va a efectuar en el local consistentes en la sustitución del pavimento y pintado de paredes y techos, tendrán la consideración de deducibles para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, con la limitación normativa mencionada, es decir, que el importe total a deducir por los gastos de reparación y conservación del inmueble (junto con los intereses de los capitales ajenos invertidos en su adquisición o mejora y demás gastos de financiación) no puede exceder de los rendimientos íntegros obtenidos por ese inmueble, pudiendo deducirse el exceso en los cuatro años siguientes, pero sin que a su vez pueda exceder (conjuntamente con los gastos correspondientes a estos mismos conceptos de cada de estos años) de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos en cada uno de los mismos por ese mismo inmueble.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

