



Los riesgos tributarios al quedar la vivienda alquilada sin inquilino

Quedarse sin inquilino en una vivienda alquilada tiene repercusiones tributarias, sobre todo si hay que realizar obras, porque el piso ha quedado en malas condiciones.

Si en un ejercicio no se obtienen ingresos derivados de la vivienda alquilada, al haberse quedado sin arrendatario, y si son necesarias obras y reponer electrodomésticos para volver a arrendarla, los gastos de reparación y conservación pueden ser deducidos en los cuatro años siguientes, respetando en cada uno el límite legalmente establecido, según determina la Dirección General de Tributos en una consulta vinculante, de 28 de febrero de 2019.

Si las obras se consideran como mejora, su coste constituirá un mayor valor de adquisición del inmueble y serán deducibles vía amortización, añadiendo el 3% anual al coste de las obras. Los electrodomésticos se amortizarán según las tablas al uso, destinadas a tal fin.

Para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, tienen la consideración de gasto deducible las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, siempre que respondan a su depreciación efectiva.

Se considerará que las amortizaciones cumplen el requisito de efectividad:

Respecto de los inmuebles: cuando, en cada año, no excedan del resultado de aplicar el 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir en el ...