

OBLIGACIÓN DE IMPUTAR RENTAS EN EL IRPF POR EL ALQUILER TURÍSTICO



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

El art. 85 de la Ley del IRPF obliga a los contribuyentes a imputar rentas inmobiliarias en su declaración. Ello, en los supuestos de inmuebles que no estén afectos a actividades económicas, no generen rendimientos del capital y no constituyan la vivienda habitual del contribuyente. Dicho precepto ha sido interpretado por el Tribunal Supremo (sentencia de 25-2-2021), en el sentido de que *“las rentas procedentes de bienes inmuebles, que no se encuentran arrendados ni subarrendados, pero que están destinados a serlo, tributan como rentas imputadas”*. Por tanto, según el Tribunal Supremo, procedería la imputación de rentas inmobiliarias en relación con los inmuebles que estén destinados a ser arrendados, pero que no cuenten en ese momento con inquilino. Esta imputación de rentas, que al final supone gravar una renta potencial (no real), tiene su fundamento en que el contribuyente decide renunciar a obtener rentas por el arrendamiento del inmueble (decide no alquilarlo). Y por ello la Ley del IRPF grava en su lugar la renta potencial, ficticia, calculada conforme al valor catastral del inmueble multiplicado por el porcentaje del 1,1% o 2%, según los casos. Sin embargo, la situación del arrendamiento turístico, especialmente cuando éste se gestiona a través de una plataforma a la que se cede la disponibilidad del inmueble, para que lo tenga siempre en oferta y lo alquile en cualquier momento, es bien diferente. Y es que en este caso el propietario de este inmueble turístico, a diferencia de lo que ocurre con el alquiler convencional, no renuncia en ningún momento a obtener rentas de alquiler. Por ello, pone a disposición el inmueble para que pueda ser alquilado en cualquier momento, e incluso de un día para otro. Y renuncia por supuesto a su uso para fines particulares. Por este motivo solicité al Tribunal Superior de Justicia de Madrid el planteamiento de cuestión de inconstitucionalidad en relación con el art. 85 de la Ley del IRPF y la vulneración del principio de capacidad económica. Esto considerando que en el caso del alquiler turístico existe la intención acreditada de proceder al arrendamiento turístico de los inmuebles y obtener ingresos de alquiler en todo momento. Por ello, no hay renta potencial alguna a gravar, porque ésta sólo existe, como se ha indicado, cuando el propietario ha decidido no arrendar el inmueble (renunciando a obtener esa renta), y en su lugar la ley del IRPF grava una renta potencial. Lamentablemente el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Madrid, en sentencia de 26-12-2024, desestimó el recurso que presenté, considerando que no existía la vulneración del principio de capacidad económica alegada. Ello, declarando que la decisión de destinar el inmueble al alquiler turístico supone asumir la posibilidad de que el inmueble esté vacío en determinados períodos de tiempo, lo que supone renunciar a toda la renta que se podría obtener por el alquiler. Por ello en esos días en que el inmueble esté vacío se gravaría la citada renta potencial. En definitiva, no hay perdón para el arrendamiento turístico, existiendo obligación de imputar rentas por los días en que el inmueble está vacío, sin inquilino.

El art. 85 de la Ley del IRPF obliga a los contribuyentes a imputar rentas inmobiliarias en su declaración. Ello, en los supuestos de inmuebles que no estén afectos a actividades económicas, no generen rendimientos del capital y no constituyan la vivienda habitual del contribuyente. Dicho precepto ha sido interpretado por el Tribunal Supremo (sentencia de 25-2-2021), en el sentido de que *“las rentas procedentes de bienes inmuebles, que no se encuentran arrendados ni subarrendados, pero que están destinados a serlo, tributan como rentas imputadas”*. Por tanto, según el Tribunal Supremo, procedería la imputación de rentas inmobiliarias en relación con los inmuebles que estén destinados a ser arrendados, pero que no cuenten en ese momento con inquilino. Esta imputación de rentas, que al final supone gravar una renta potencial (no real), tiene su fundamento en que el contribuyente decide renunciar a obtener rentas por el arrendamiento del inmueble (decide no alquilarlo). Y por ello la Ley del IRPF grava en su lugar la renta potencial, ficticia, calculada conforme al valor catastral del inmueble multiplicado por el porcentaje del 1,1% o 2%, según los casos. Sin embargo, la situación del arrendamiento turístico, especialmente cuando éste se gestiona a través de una plataforma a la que se cede la disponibilidad del inmueble, para que lo tenga siempre en oferta y lo alquile en cualquier momento, es bien diferente. Y es que en este caso el propietario de este inmueble turístico, a diferencia de lo que ocurre con el alquiler convencional, no renuncia en ningún momento a obtener rentas de alquiler. Por ello, pone a disposición el inmueble para que pueda ser alquilado en cualquier momento, e incluso de un día para otro. Y renuncia por supuesto a su uso para fines particulares. Por este motivo solicité al Tribunal Superior de Justicia de Madrid el planteamiento de cuestión de inconstitucionalidad en relación con el art. 85 de la Ley del IRPF y la vulneración del principio de capacidad económica. Esto considerando que en el caso del alquiler turístico existe la intención acreditada de proceder al arrendamiento turístico de los inmuebles y obtener ingresos de alquiler en todo momento. Por ello, no hay renta potencial alguna a gravar, porque ésta sólo existe, como se ha indicado, cuando el propietario ha decidido no arrendar el inmueble (renunciando a obtener esa renta), y en su lugar la ley del IRPF grava una renta potencial. Lamentablemente el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Madrid, en sentencia de 26-12-2024, desestimó el recurso que presenté, considerando que no existía la vulneración del principio de capacidad económica alegada. Ello, declarando que la decisión de destinar el inmueble al alquiler turístico supone asumir la posibilidad de que el inmueble esté vacío en determinados períodos de tiempo, lo que supone renunciar a toda la renta que se podría obtener por el alquiler. Por ello en esos días en que el inmueble esté vacío se gravaría la citada renta potencial. En definitiva, no hay perdón para el arrendamiento turístico, existiendo obligación de imputar rentas por los días en que el inmueble está vacío, sin inquilino.

