

AMORTIZACIÓN DE INMUEBLES ARRENDADOS: ¿UN PROBLEMA AL VENDERLOS Y DECLARAR LA GANANCIA EN EL IRPF?



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

Cuando se arrienda un inmueble y se tributa por el rendimiento del capital inmobiliario en el IRPF, el art. 23.1.b de la ley del impuesto permite deducir las cantidades destinadas a la amortización del inmueble, con el límite máximo del 3%. Dicho porcentaje se calcula sobre el mayor del valor de adquisición satisfecho o del valor catastral, excluyendo el valor del terreno.

Se trata de un “caramelo” en la declaración de IRPF que pocos contribuyentes dejan pasar. Así, es habitual aplicar el porcentaje máximo de amortización para minimizar el coste fiscal de la declaración del IRPF al tributar por los alquileres. Sin embargo, todo en esta vida tiene un

3%

Cuando se arrienda un inmueble la ley del impuesto permite deducir las cantidades destinadas a la amortización del mismo, con el límite máximo del 3%.

precio, y las decisiones, consecuencias. Y es que si un tiempo después dicho inmueble alquilado se acaba transmitiendo, la Administración no se olvidará de la amortización practicada, que esta vez se volverá contra el contribuyente.

Ello se debe a que, según dispone el art. 40.1 del Reglamento del IRPF al indicar cómo debe calcularse la ganancia patrimonial, “El valor de adquisición de los elementos patrimoniales transmitidos se minorará en el importe de las amortizaciones fiscalmente deducibles, computándose en todo caso la amortización mínima, con independencia de la efectiva consideración de ésta como gasto”.

En definitiva, toda la amortización practicada en su día se utilizará ahora para reducir el valor de adquisición del inmueble, incrementando por tanto la ganancia patrimonial por la que se debe tributar. Por ello, cabe plantearse si resulta interesante amortizar al máximo, si la intención es vender el inmueble en el futuro.

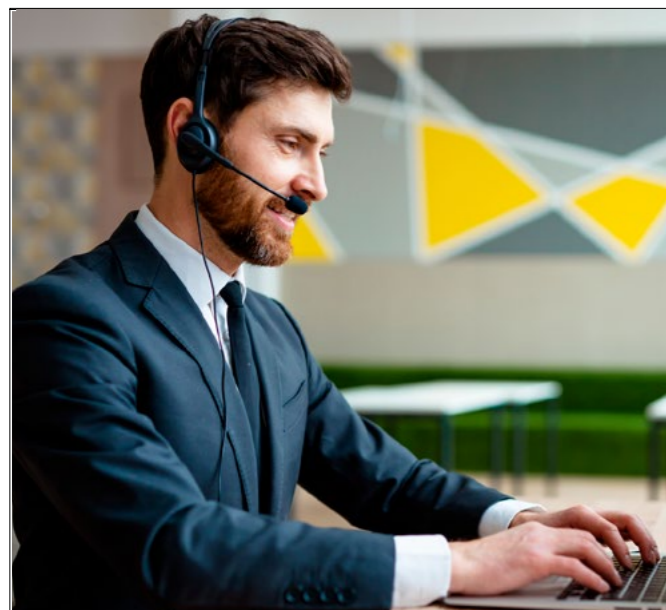
Hacienda en esto, es implacable. Y es que dicha amortización máxima del 3% se computará incluso aunque el contribuyente en su día no hubiera deducido el gasto en los ejercicios en que el inmueble estuvo alquilado. En estos casos, por tanto, el contribuyente no disfrutó en su día de la deducción, pero sin embargo sí verá incrementada la ganancia patrimonial en el momento en que transmita el inmueble. Afortunadamente, el Tribunal Supremo, en reciente sentencia de 19 de noviembre de 2025, ha aliviado a estos sufridos contribuyentes, permitiéndoles defender un porcentaje de amortización inferior al máximo del 3% a la hora de transmitir el inmueble. Y con ello lograr una menor reducción del valor de adquisición a la hora de calcular la ganancia patrimonial. No obstante, debe existir un fundamento técnico y legal que permita aplicar en el momento de la transmisión un porcentaje de amortización inferior al máximo del 3%, por el tiempo que el inmueble estuvo alquilado. Para ello podrá utilizarse la Orden de 27 de marzo de 1998 (que fue la que utilizó el contribuyente en el caso resuelto por el Supremo) o el art. 12 de la Ley del Impuesto de Sociedades. Y dicho porcentaje bien justificado podrá trasladarse a la declaración para calcular la ganancia patrimonial.

Hay que tener en cuenta, sin embargo, que esta doctrina casacional no es aplicable en todos los supuestos. Así, si un contribuyente dedujo en su día en su IRPF la amortización máxima del 3% mientras el inmueble estaba alquilado, no podrá decirse de dicha amortización, ni reducir el porcentaje, en el momento de la transmisión.

Por el contrario, si un contribuyente nunca practicó amortización alguna sí podrá tratar de minimizar su impacto al declarar la ganancia patrimonial, computando un porcentaje inferior bien justificado. Y lo mismo ocurrirá si un contribuyente recibe una liquidación en la que Hacienda



le imputa el porcentaje máximo de amortización del 3%, al no haber tenido en cuenta la amortización al declarar la ganancia patrimonial. En este caso el contribuyente, amparado en la doctrina casacional contenida en la sentencia de 19 de noviembre del año 2025, podrá oponerse a la regularización justificando un porcentaje de amortización inferior.



DIGITALIZA TODAS TUS GESTIONES

Comunícate online con la Administración Pública

Emite **nuevos certificados digitales** y centralízalos en una misma carpeta.

Automatiza los **trámites con la Administración Pública.**

Firma online tus documentos y guárdalos de forma **segura.**

