

Alerta informativa



Tributari

/

Setembre 2025

L'Audiència Nacional obre la porta a posar fi a la discriminació a propietaris no residents a la UE

L'Audiència Nacional (AN), en la seva recent sentència de data 28 de juliol de 2025, ha reconegut el dret d'una contribuent resident fiscal als Estats Units a deduir-se les despeses necessàries per a l'obtenció dels ingressos per arrendament declarats, en contra del criteri de l'Oficina Nacional de Gestió Tributària i del Tribunal Econòmic-Administratiu Central, que defensaven que la possibilitat de Estat membre de la UE o de l'Espai Econòmic Europeu (EEE) amb què hi hagi un efectiu intercanvi d'informació tributària, però no per a residents a altres països fora de la UE o de l'EEE. Aquesta nota desgrana els aspectes més importants d'aquest pronunciament.

/ 1

Quina era la situació fins ara?

Fins ara, els contribuents residents a països no comunitaris que fossin propietaris d'algun immoble a Espanya que tinguessin llogat no es podien deduir cap despesa (ni tan sols l'amortització) a l'hora de calcular la base imposable de tributació a l'impost sobre la renda dels no residents.

Això anterior suposava situacions clarament injustes, havent de tributar a un tipus del 24% sobre la renda bruta, poc a veure amb el 19% sobre la renda neta sobre el qual tributaria aquest mateix individu d'estar residint en un país de la UE o de l'EEE. Això fins al punt que la comissió abonada a -o descomptada per- una agència immobiliària (o per una plataforma de lloguer temporal, etc.) tècnicament no constituïa un import deduïble.

Per tant, tot i que la percepció efectiva fos per un import netament menor, l'AEAT exigia a aquest propietari no resident abonar un impost "cec" del 24% sobre el total del lloguer brut o nominal abonat per l'inquilí, del tot "insensible" o "cec" a la renda neta percebuda i, per tant, contrari al principi.

En què es fonamenta l'AN per estimar el recurs?

Tot i això, el principal argument que empra l'AN en realitzar aquesta fallada és que s'han d'estendre també als ciutadans extracomunitaris (i, en particular, als residents en tercers Estats) determinats principis i llibertats comunitaris, com passa en aquest cas amb la Lliure Circulació de Capitals, que ha de protegir no només els residents de la UE o l'EEE.

Alerta informativa

Per tant, a partir d'ara es donarà la circumstància que aquesta discriminació (indeguda) continuarà existint d'acord amb la llei espanyola, si bé no continuarà produint-se a nivell de la seva aplicació pràctica. Per fer-ho, l'AN s'ha basat en un rellevant precedent del Tribunal Suprem (STS 242/2018, de 19 de febrer de 2018) en virtut del qual precisament s'equiparava els residents no comunitaris en matèria d'herències internacionals (en l'impost sobre successions i donacions espanyol, tot i que la Llei a data d'avui, formalment).

Per què és important aquesta sentència? Conseqüències pràctiques

- / Suposa un reconeixement als contribuents no residents a la UE o a l'EEE del seu dret a deduir despeses vinculades a l'obtenció d'ingressos per arrendament d'immobles situats a Espanya, equiparant-los en el tracte als contribuents residents a la UE o a l'EEE.
- / Obre clarament la possibilitat d'instar procediments de sol·licitud de devolució d'ingressos indeguts en relació amb els períodes no prescrits (en general, pels lloguers percebuts a partir del juliol del 2021).
- / Finalment, aquesta jurisprudència suma un nou argument (també radicat a la Lliure Circulació de Capitals) en contra d'un pretès Impost Complementari Estatal sobre la Transmissió de Béns Immobles a no residents a la Unió Europea, projectat pel Govern, que gravaria amb un tipus del 100% l'adquisició d'un 100% l'adquisició.

Contacta amb el nostre equip



Albert Mestres

Soci del Àrea de Tributari

amestres@todanelo.com

93 363 40 00



Lourdes Pérez-Luque

Sòcia de l'Àrea de Tributari

lourdes.perezluque@todanelo.com

91 700 21 00

/ 2