

Alerta informativa



Tributario

Septiembre
2025

La Audiencia Nacional abre la puerta a acabar con la discriminación a propietarios no residentes en la UE

La Audiencia Nacional (AN), en su reciente sentencia de fecha 28 de julio de 2025, ha reconocido el derecho de una contribuyente residente fiscal en Estados Unidos a deducirse los gastos necesarios para la obtención de los ingresos por arrendamiento declarados, en contra del criterio de la Oficina Nacional de Gestión Tributaria y del Tribunal Económico-Administrativo Central, que defendían que la posibilidad de deducir esos gastos sólo está prevista en la norma para contribuyentes residentes en otro Estado miembro de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE) con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria, pero no para residentes en otros países fuera de la UE o del EEE. La presente nota desgrena los aspectos más importantes de este pronunciamiento.

/ 1

¿Cuál era la situación hasta ahora?

Hasta ahora, los contribuyentes residentes en países no comunitarios que fueran propietarios de algún inmueble en España que tuvieran alquilado no podían deducirse ningún gasto (ni siquiera la amortización) a la hora de calcular la base imponible de tributación en el Impuesto sobre la Renta de los No Residentes.

Lo anterior venía suponiendo situaciones claramente injustas, debiendo tributar a un tipo del 24% sobre la renta bruta, poco que ver con el 19% sobre la renta neta sobre el que tributaría ese mismo individuo de estar residiendo en un país de la UE o del EEE. Lo anterior hasta el punto de que la comisión abonada a -o descontada por- una agencia inmobiliaria (o por una plataforma de alquiler temporal, etc.) técnicamente no constituía un importe deducible.

Por lo tanto, aun cuando la percepción efectiva fuera por un importe netamente menor, la AEAT exigía a ese propietario no residente abonar un impuesto “ciego” del 24% sobre el total del alquiler bruto o nominal abonado por el inquilino, del todo “insensible” o “ciego” a la renta neta percibida y, por ende, contrario al principio de “capacidad económica”.

Alerta informativa

¿En qué se fundamenta la AN para estimar el recurso?

Sin embargo, el principal argumento que emplea la AN al realizar este fallo es que deben extenderse también a los ciudadanos extracomunitarios (y, en particular, a los residentes en terceros Estados) determinados principios y libertades comunitarios, como ocurre en este caso con la Libre Circulación de Capitales, que debe proteger no solo a los residentes de la UE o el EEE.

Por lo tanto, a partir de ahora se dará la circunstancia de que esta discriminación (indebida) seguirá existiendo conforme a la ley española, si bien no seguirá produciéndose a nivel de su aplicación práctica. Para ello, la AN se ha basado en un relevante precedente del Tribunal Supremo (STS 242/2018, de 19 de febrero de 2018) en cuya virtud precisamente se equiparaba a los residentes no comunitarios en materia de herencias internacionales (en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones español, a pesar de que la Ley a fecha de hoy, siete años después, sigue inalterada y sin haberse corregido formalmente).

¿Por qué es importante esta sentencia? Consecuencias prácticas

- / Supone un reconocimiento a los contribuyentes no residentes en la UE o en el EEE de su derecho a deducir gastos vinculados a la obtención de ingresos por arrendamiento de inmuebles situados en España, equiparándoles en el trato a los contribuyentes residentes en la UE o en el EEE.
- / Abre claramente la posibilidad de instar procedimientos de solicitud de devolución de ingresos indebidos en relación con los períodos no prescritos (en general, por los alquileres percibidos a partir de julio de 2021).
- / Por último, esta jurisprudencia suma un nuevo argumento (también radicado en la Libre Circulación de Capitales) en contra de un pretendido Impuesto Complementario Estatal sobre la Transmisión de Bienes Inmuebles a no residentes en la Unión Europea, proyectado por el Gobierno, que gravaría con un tipo del 100% la adquisición de inmuebles por personas físicas o entidades no residentes en la Unión Europea.

/ 2

Contacta con nuestro equipo



Albert Mestres

Socio del Área de Tributario
amestres@todanelo.com
93 363 40 00



Lourdes Pérez-Luque

Socia del Área de Tributario
lourdes.perezluque@todanelo.com
91 700 21 00