

## Índice

# Consulta DGT



### REDUCCIÓN ARRENDAMIENTOS

**IRPF. DEDUCCIÓN DEL 90% A LOS ALQUILERES.** La reducción del 90% en rendimientos de arrendamiento depende de la declaración de zona tensionada y del ajuste en la renta.

[\[pág. 2\]](#)

# Resolución del TEAC



### CALIFICACIÓN DE OPERACIONES DE LEASE-BACK

**IVA. OPERACIONES DE LEASE-BACK.** Las operaciones de lease-back (venta con arrendamiento posterior) constituyen una operación única de carácter financiero cuando el arrendatario mantiene la posesión de los bienes objeto de la operación y su única finalidad es dotar de financiación al arrendatario. En estas circunstancias, dichas operaciones no pueden calificarse como entregas de bienes. La operación de “lease-back” debe considerarse una operación financiera que no constituye una transmisión real.

[\[pág. 3\]](#)



### DEDUCCIÓN DE LAS CUOTAS SOPORTADAS EN VIRTUD DE CONTRATOS DE RENTING

### IVA. VEHÍCULOS MIXTOS QUE LA EMPRESA CEDE A LOS EMPLEADOS.

La Administración solo puede destruir la presunción del grado de afectación de los vehículos a la actividad empresarial o profesional prevista en el artículo 95.Tres.2ª de la Ley del IVA, mediante la prueba de que el grado efectivo de utilización en la actividad empresarial o profesional es inferior a dicho porcentaje. Un criterio basado en las horas de trabajo según el convenio colectivo no es prueba suficiente del grado efectivo de afectación, si bien, puede ser considerado un indicio.

[\[pág. 5\]](#)

# Consulta de la DGT

## REDUCCIÓN ARRENDAMIENTOS

### IRPF. DEDUCCIÓN DEL 90% A LOS ALQUILERES.

La reducción del 90% en rendimientos de arrendamiento depende de la declaración de zona tensionada y del ajuste en la renta



Fecha: 09/10/2024

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V2163-24 de 09/10/2024](#)

#### Hechos que expone el consultante

- Es propietario de una vivienda que planea arrendar mediante un **nuevo contrato en febrero de 2024**.
- Indica que la vivienda **está ubicada en una zona no declarada como "zona de mercado residencial tensionado"**.
- Señala que el inmueble ha sido objeto de dos contratos de arrendamiento en los últimos cinco años.

#### Pregunta del consultante

- Si puede aplicar la **reducción del 90%** sobre el rendimiento neto del capital inmobiliario conforme al artículo 23.2 de la Ley 35/2006 (LIRPF).

- Qué importe debe considerar para calcular la rebaja del 5% de la renta a efectos de la mencionada reducción.

#### Contestación de la Dirección General de Tributos (DGT)

##### Determinación de los rendimientos:

- Se considera que los rendimientos derivados del arrendamiento de la vivienda son **rendimientos del capital inmobiliario** y no una actividad económica, al no cumplir los requisitos del artículo 27.2 de la LIRPF.

##### Reducción aplicable:

**Nueva reducción del 90%:** Introducida en el artículo 23.2 de la LIRPF tras la Ley 12/2023, aplicable en los siguientes casos:

- Formalización de un nuevo contrato de arrendamiento en una **zona de mercado residencial tensionado**.
- La renta inicial del contrato debe haberse rebajado en más de un **5%** respecto a la última renta del contrato anterior, considerando cláusulas de actualización.

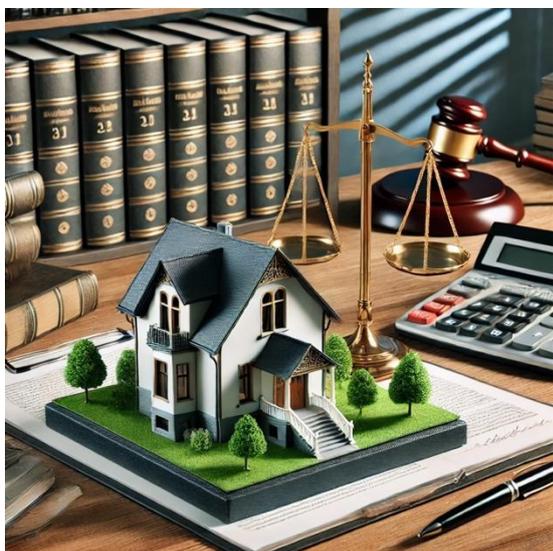
##### Aplicación específica al caso:

- Si la zona donde está ubicada la vivienda **no ha sido declarada como tensionada, no se puede aplicar la reducción del 90%**.
- En este supuesto, se aplicaría únicamente la **reducción del 50%** prevista en el artículo 23.2.d) de la LIRPF.
- Si la zona es declarada tensionada en el momento del contrato, para calcular la rebaja del 5%, **deberá tomarse como referencia la última renta del contrato más reciente de los últimos cinco años, actualizada conforme a las cláusulas pertinentes**.

# Resolución del TEAC

CALIFICACIÓN DE OPERACIONES DE LEASE-BACK

**IVA. OPERACIONES DE LEASE-BACK.** Las operaciones de lease-back (venta con arrendamiento posterior) constituyen una operación única de carácter financiero cuando el arrendatario mantiene la posesión de los bienes objeto de la operación y su única finalidad es dotar de financiación al arrendatario. En estas circunstancias, dichas operaciones no pueden calificarse como entregas de bienes. La operación de “lease-back” debe considerarse una operación financiera que no constituye una transmisión real.



TEA

Fecha: 26/11/2024

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Resolución del TEAC de 26/11/2024](#)

El caso surge del recurso de alzada presentado por la entidad XZ, SL contra una resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional (TEAR) de Madrid, que confirmó una liquidación provisional de la AEAT por el IVA del primer trimestre de 2016. La liquidación imponía una deuda tributaria de 157.466,73 euros por la regularización de cuotas de IVA deducibles asociadas a la adquisición y posterior transmisión de bienes inmuebles.

#### Hechos clave:

- XZ adquirió inmuebles en 2003 mediante una operación de “lease-back” (venta con arrendamiento financiero y opción de recompra).
- En 2014, ejerció la opción de compra del arrendamiento financiero, deduciendo las cuotas de IVA soportadas.
- En 2016, vendió los inmuebles mediante operaciones exentas de IVA.
- La AEAT consideró que la venta desencadenaba la regularización de las cuotas deducidas, aplicando el artículo 110 de la Ley del IVA.
- La entidad recurrente argumentaba que la operación de “lease-back” debía calificarse como una operación de financiación, no como una entrega de bienes, y que el periodo de regularización de las deducciones ya había concluido.

## Fallo del TEAC

- El TEAC estima el recurso de alzada presentado por XZ, SL, declarando la no conformidad a Derecho de la resolución del TEAR y del acuerdo de liquidación de la AEAT.
- El Tribunal concluye que la operación de “lease-back” debe considerarse una operación financiera y no genera entregas de bienes a efectos del IVA, por lo que no procede la regularización de las cuotas deducidas.

## Fundamentos jurídicos del fallo

El TEAC basa su decisión en:

### Calificación de la operación como financiación:

- La transmisión de los inmuebles al banco y su posterior arrendamiento financiero perseguían exclusivamente una finalidad de financiación, sin transferencia real de riesgos y beneficios.
- Según el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), en operaciones de “lease-back” no se produce una entrega de bienes, ya que la entidad que vende conserva la posesión y disposición efectiva del bien.

### Aplicación indebida del procedimiento de regularización:

- La regularización de deducciones conforme al artículo 110 de la Ley del IVA solo aplica cuando las cuotas inicialmente deducidas fueron válidas. Si no existía derecho a la deducción desde el inicio, no cabe regularizar, sino inadmitir esas deducciones.

### Jurisprudencia relevante:

- La resolución se alinea con la sentencia del TJUE en el asunto [C-201/18](#) (“Mydibel”), que califica las operaciones de “lease-back” como meramente financieras.
- También se apoya en sentencias del Tribunal Supremo que consideran el “lease-back” una operación fiduciaria y no una verdadera transmisión de propiedad.

#### Artículos legales aplicados

[Artículo 107](#) y siguientes de la Ley 37/1992 del IVA: Regulan la regularización de deducciones por bienes de inversión, pero el TEAC señala que no son aplicables si no existió derecho a la deducción desde el inicio.

[Directiva 2006/112/CE](#) del IVA (jurisprudencia del TJUE):

La interpretación de la Directiva por el TJUE establece que las operaciones de “lease-back” no son entregas de bienes a efectos del IVA.

#### Referencias relevantes

Sentencia del TJUE en el asunto [C-201/18](#) (“Mydibel”): Define las operaciones de “lease-back” como puramente financieras.

DEDUCCIÓN DE LAS CUOTAS SOPORTADAS EN VIRTUD DE CONTRATOS DE RENTING

## IVA. VEHÍCULOS MIXTOS QUE LA EMPRESA CEDE A LOS EMPLEADOS.

La Administración solo puede destruir la presunción del grado de afectación de los vehículos a la actividad empresarial o profesional prevista en el artículo 95.Tres.2ª de la Ley del IVA, mediante la prueba de que el grado efectivo de utilización en la actividad empresarial o profesional es inferior a dicho porcentaje.

Un criterio basado en las horas de trabajo según el convenio colectivo no es prueba suficiente del grado efectivo de afectación, si bien, puede ser considerado un indicio.



jornada laboral.



Fecha: 26/11/2024

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Resolución del TEAC de 26/11/2024](#)

### Antecedentes y Hechos

- La AEAT emitió un acuerdo de liquidación respecto al IVA de los ejercicios 2016 y 2017 de la entidad XZ ESPAÑA S.A. La controversia surgió por la deducibilidad del IVA asociado a vehículos cedidos por la empresa a empleados para uso mixto (empresarial y particular).
- Hacienda determinó un uso particular del 80% basado en las horas laborales según el convenio colectivo, lo que limitó la deducción del IVA soportado al 20%.
- La entidad alegó que, para los comerciales, los vehículos eran herramientas esenciales de trabajo, con un uso empresarial del 75%, y cuestionó la validez de la estimación basada exclusivamente en la

### Fallo del Tribunal

- El Tribunal Económico-Administrativo estimó la reclamación de XZ ESPAÑA S.A. y anuló la regularización efectuada por la AEAT.
- Consideró que el método basado en el convenio colectivo y en las horas laborales no justificaba suficientemente una afectación inferior al 50%, presunción establecida en el artículo 95.3.2º de la Ley del IVA.

### Fundamentos Jurídicos

Presunción de Afectación al 50% del Artículo 95.3.2º de la Ley del IVA:

- Se establece que los vehículos automóviles se presumirán afectados a la actividad empresarial en un 50%, salvo prueba en contrario.

- La AEAT no acreditó suficientemente un uso inferior al 50%, apoyándose solo en estimaciones forfatarias basadas en la jornada laboral anual.

#### Carga de la Prueba:

- Según el artículo 105.1 de la Ley General Tributaria, **corresponde a la Administración acreditar que el grado efectivo de utilización del vehículo para actividades empresariales es inferior al 50%**. En este caso, dicha prueba no fue concluyente.

#### Insuficiencia del Convenio Colectivo como Base de Cálculo:

- La resolución **sigue criterios jurisprudenciales y administrativos que consideran el convenio colectivo como un mero indicio, insuficiente para desvirtuar la presunción de afectación al 50%**.

#### Falta de Justificación de las Minorizaciones por Pernoctaciones:

- Aunque la AEAT corrigió parcialmente la disponibilidad empresarial en función de viajes laborales con pernoctaciones, **no aportó pruebas sólidas para justificar un porcentaje general del 20% de deducibilidad**.

#### Normas Aplicadas

##### Ley 37/1992, del IVA:

[Artículo 92](#): Derecho a deducción.

[Artículo 95](#): Limitaciones al derecho de deducción.

[Artículo 96](#): Exclusiones y restricciones al derecho de deducción.

##### Ley 58/2003, General Tributaria:

[Artículo 105.1](#): Carga de la prueba en los procedimientos tributarios.