

Índice

## Propuesta normativa

 <p>Congreso de los Diputados</p>	<p><b>INCENTIVOS FISCALES</b>  <b>ALQUILERES.</b> El Grupo Parlamentario Socialista ha presentado en el Congreso de los Diputados una proposición de Ley para impulsar el alquiler de viviendas a precios asequibles</p>	<p><a href="#">[pág. 2]</a></p>
--	--	---------------------------------

## Consultas de la DGT

	<p><b>FACTURA RECTIFICATIVA</b>  <b>IVA.</b> No es necesario la emisión de una factura rectificativa cuando lo que se desea es completar o ampliar la descripción del concepto inicialmente incluido en una factura correspondiente a una actividad exenta.</p>	<p><a href="#">[pág. 6]</a></p>
---	---	---------------------------------

## Sentencia

	<p><b>INCONSTITUCIONALIDAD DEL RD L 3/2016</b>  <b>ANATOCISMO.</b> La AN, una vez más, reconoce el derecho a la devolución de lo ingresado indebidamente tras la anulación del RD Ley 3/2016, con sus intereses de demora pero se desestima los intereses legales sobre los intereses de demora.</p>	<p><a href="#">[pág. 7]</a></p>
---	--	---------------------------------



# Propuesta normativa

INCENTIVOS FISCALES

**ALQUILERES.** El Grupo Parlamentario Socialista ha

presentado en el Congreso de los Diputados una proposición de Ley para impulsar el alquiler de viviendas a precios asequibles

Fecha: 22/05/2025

Fuente: web del PSOE

Enlace: [Propuesta](#)

## Novedades propuestas:

### 1. Incremento del IVA al 21%

(art. 3)

Para los alquileres de corta duración (menos de 30 noches), que se considerarán como **prestación de servicios** económicos, con el objetivo de igualar su tratamiento fiscal al de los alojamientos hoteleros.

### 2. Nuevo impuesto estatal del 100%

(art. 4)

Sobre la compra de viviendas por parte de **ciudadanos extracomunitarios y extranjeros no residentes**, con la finalidad de evitar fenómenos especulativos que tensionen el mercado de la vivienda, especialmente en zonas costeras y urbanas de alta demanda.

### 3. Nuevas reducciones en el alquiler:

(art. 1. Primero uno)

Se modifica el art. 23 de la LIRPF

Artículo 23. Gastos deducibles y reducciones.

...

2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá:

Redacción actual	Redacción propuesta
<p>a) En un 90 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.</p> <p>b) En un 70 por ciento cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:</p> <p>1.º Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente</p>	<p>a) Cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior:</p> <p>a') En un <b>100 por ciento</b>, cuando la citada renta inicial fuera inferior a la cuantía que a estos efectos determine el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.</p> <p>b') En un <b>95 por ciento</b>, cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.</p> <p>c') En un <b>90 por ciento</b>, cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado.</p> <p>d') En un <b>85 por ciento</b>, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.</p> <p>e') En un <b>60 por ciento</b>, en los restantes casos.</p>

corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.

2.º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

c) En un 60 por ciento cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

d) En un 50 por ciento, en cualquier otro caso.

Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Estas reducciones sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.

En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal

A efectos de aplicar la reducción prevista en las letras b') y d') anteriores, cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan el requisito de edad referido.

**b) Cuando el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda:**

a') En un **100 por ciento**, cuando la renta inicial del contrato de arrendamiento fuera inferior a la cuantía que a estos efectos determine el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

b') En un **95 por ciento**, cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

c') En un **90 por ciento**, cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado.

d') En un **85 por ciento**, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

e') En un **60 por ciento**, en los restantes casos.

**c) En un 70 por ciento** cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

**d) En un 60 por ciento** cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

**e) En un 50 por ciento**, en cualquier otro caso. Los requisitos señalados en los párrafos anteriores deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

En caso de cumplirse los requisitos para aplicar varias de las reducciones señaladas a un mismo rendimiento neto, le resultará de aplicación la

<p>en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.</p>	<p>reducción de mayor cuantía. Estas reducciones sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.</p> <p>En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.</p> <p>Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.»</p>
---	---

Se propone un régimen transitorio:

«Disposición transitoria trigésima octava. Reducción aplicable a determinados arrendamientos de viviendas.

1. A los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, les resultará de aplicación la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021.
2. A los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado entre las fechas de entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y la Ley para impulsar el alquiler de viviendas a precios asequibles (Ley XX), se les aplicará la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta Ley en su redacción vigente a 1 de enero de 2024.»

#### 4. Imputaciones de renta inmobiliarias:

(art. 1 primero tres)

Se aplicará la siguiente escala:

Suma de valores catastrales	Imputación de rentas	Resto de la suma de valores catastrales	
–	–	–	–
Hasta euros	Euros	Hasta euros	Porcentaje
0	0	100.000,00	1,1
100.000,00	1.100,00	500.000,00	1,5
500.000,00	7.500,00	1.000.000,00	2
1.000.000,00	20.000,00	En adelante	3

### 5. Deducción por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas:

(Art. 1 segundo)

**Se propone una ampliación de deducciones fiscales por rehabilitación energética:** se prorrogan hasta 2025 las actuales deducciones en IRPF por inversiones en mejoras de eficiencia energética en viviendas habituales y arrendadas.

### 6. Modificación de las SOCIMIS

(Art. 1 segundo Dos)

Se modifica la Ley 11/2009 para elevar del 15% al 25% el tipo impositivo reducido de las SOCIMI, salvo que al menos el 75% de su parque de viviendas esté alquilado a precios asequibles, en cuyo caso conservarán el tipo reducido y podrán aplicar exenciones adicionales en el Impuesto sobre Sociedades.

### 7. Actualización del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos (Plusvalía):

(Art. 5)

Se revisan las tablas y coeficientes para adaptarlos a la evolución real del mercado inmobiliario, introduciendo además bonificaciones específicas cuando la transmisión se vincule a operaciones de vivienda asequible.

### 8. Entrada en vigor:

(Disposición final primera)

La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación.



# Consulta de la DGT

FACTURA RECTIFICATIVA

IVA. No es necesario la emisión

de una factura rectificativa cuando lo que se desea es completar o ampliar la descripción del concepto inicialmente incluido en una factura correspondiente a una actividad exenta.

La DGT aclara que no debe emitirse una factura rectificativa si la factura original incluye una descripción adecuada del servicio exento, aunque se desee completar el concepto



Fecha: 05/03/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V0237-25 de 05/03/2025](#)

## HECHOS:

- Un profesional ha emitido una factura donde detalla **correctamente las horas trabajadas y el precio por hora**. En el concepto, se incluye la descripción "**planificación de la evaluación**", refiriéndose a la "**seguimiento y planificación de la actividad docente**", actividad exenta de IVA.
- El consultante desea saber si debe completar la descripción del concepto en la factura ya emitida.

## PREGUNTA DEL CONSULTANTE:

- ¿Es necesario emitir una factura rectificativa para completar la denominación del concepto ya consignado?

## CONTESTACIÓN DE LA DGT:

- La DGT concluye que **no es necesario emitir una factura rectificativa, siempre que la descripción de las operaciones permita identificar con suficiente detalle la naturaleza y el alcance del servicio prestado**.
- Aunque la factura documenta una **operación exenta** (actividad docente), la mención "planificación de la evaluación", junto con la correcta indicación de horas y precios, **es suficiente para cumplir con los requisitos del artículo 6 del Reglamento de facturación**.
- Sin embargo, **sí se podría emitir una factura sustitutiva de forma voluntaria**, siempre que se justifique la causa y se garantice la posibilidad de verificación por parte de la Administración, pero esta no tendría el carácter de "factura rectificativa" en sentido estricto conforme al artículo 15 del Reglamento.

### Artículos:

[Artículo 164](#).Uno.3º de la Ley 37/1992 del IVA: Establece la obligación de expedir factura para todas las operaciones sujetas al impuesto.

[Artículo 6](#) del RD 1619/2012: Detalla el contenido obligatorio de las facturas, incluyendo la descripción de las operaciones.

[Artículo 15](#) del RD 1619/2012: Regula los supuestos en los que es obligatorio emitir una factura rectificativa.

[Artículo 226 de la Directiva 2006/112/CE](#): Establece los requisitos mínimos de contenido de las facturas a efectos del IVA.



# Sentencia

INCONSTITUCIONALIDAD  
DEL RD L 3/2016

**ANATOCISMO.** La AN, una vez más, reconoce el derecho a la devolución de lo ingresado indebidamente tras la anulación del RD Ley 3/2016, con sus intereses de demora pero se desestima los intereses legales sobre los intereses de demora.



Fecha: 26/03/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia de la AN de 26/03/2025](#)

## HECHOS DETERMINANTES:

- La empresa solicitó la **rectificación de sus autoliquidaciones del Impuesto sobre Sociedades** (modelos 200), invocando la **inconstitucionalidad del Real Decreto-ley 3/2016, que limitaba la compensación de bases imponibles negativas (BINS)**.
- Dicha norma había sido aplicada en sus autoliquidaciones, lo que provocó un mayor ingreso tributario.
- La empresa solicitaba la **devolución de lo ingresado indebidamente, así como los intereses de demora derivados**.
- Además, **solicitaba el reconocimiento de un derecho adicional a percibir intereses sobre los intereses de demora ya devengados**, en aplicación del **principio del anatocismo**, amparándose en el artículo 1109 del Código Civil.
- El TEAC y la AEAT estimaron parcialmente la solicitud, **pero rechazaron la devolución completa**, así como la generación de intereses sobre intereses, al considerar que no existía un retraso injustificado en el pago que habilitara dicha capitalización.

## Fallo del Tribunal

- Se estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo.
- **Se anula** la resolución del TEAC y las resoluciones administrativas de la AEAT.
- Se reconoce el derecho de UNILEVER al restablecimiento de su situación jurídica individualizada, incluyendo la rectificación de sus autoliquidaciones **y la devolución de ingresos indebidos con sus correspondientes intereses de demora**.
- **Se desestima expresamente la pretensión de la actora de obtener intereses legales sobre los intereses de demora ya devengados (anatocismo)**, por no haberse acreditado reclamación previa ni retraso injustificado que habilite dicha capitalización, conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

## Argumentos jurídicos

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico. Para cualquier aclaración póngase en contacto con nosotros

- El allanamiento parcial del Abogado del Estado valida la inconstitucionalidad del RDL 3/2016 (confirmada por la STC 11/2024) que modificó la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS).
- El tribunal **reconoce el efecto ex tunc de la nulidad constitucional**, lo que implica que las normas declaradas inconstitucionales se consideran como si nunca hubieran existido.
- Se invoca el artículo 31.2 LJCA, que permite al órgano jurisdiccional reconocer la situación jurídica individualizada sin necesidad de que el contribuyente inicie nuevamente un procedimiento administrativo (como intentó defender la Abogacía del Estado).
- La devolución debe realizarse directamente en ejecución de sentencia, sin necesidad de un procedimiento adicional por el artículo 120.3 LGT.
- **La Sala rechaza la aplicación del anatocismo**, argumentando que sólo procedería si hubiera existido una reclamación expresa de capitalización previa al reconocimiento de la deuda y un retraso injustificado en el pago. Esta conclusión se alinea con la jurisprudencia del TS (STS de 4.3.2021, 13.5.2024, entre otras).