

Índice



Consulta de la DGT

REDUCCIÓN DEL 90%

IRPF. RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO. La DGT confirma que la reducción del 90% por alquiler en zona tensionada puede mantenerse más allá del primer año. Los años siguientes subsiste mientras continúen concurriendo, durante la vida del contrato, la rebaja de renta exigida y la condición de zona de mercado residencial tensionado.

[\[pág. 2\]](#)

Aplicación continuada de la reducción del 90% condicionada al mantenimiento de los requisitos legales durante toda la vigencia del arrendamiento



Sentencia

PÉRDIDAS PATRIMONIALES

IRPF. PÉRDIDAS DERIVADAS DE DONACIONES. El Tribunal Supremo prohíbe computar pérdidas en donaciones en el IRPF, aunque se compensen con ganancias en la misma operación.

[\[pág. 4\]](#)

El Alto Tribunal refuerza la prohibición legal de deducir pérdidas en transmisiones lucrativas para evitar la elusión fiscal en el IRPF.

Consulta de la DGT

REDUCCIÓN DEL 90%

IRPF. RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO. La DGT confirma que la reducción del 90% por alquiler en zona tensionada puede mantenerse más allá del primer año. Los años siguientes subsiste mientras continúen concurrendo, durante la vida del contrato, la rebaja de renta exigida y la condición de zona de mercado residencial tensionado.

Aplicación continuada de la reducción del 90% condicionada al mantenimiento de los requisitos legales durante toda la vigencia del arrendamiento

Fecha: 13/10/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V1828-25 de 13/10/2025](#)

SÍNTESIS: La DGT aclara que la reducción del 90% en el IRPF por arrendamiento de vivienda en zonas tensionadas **no se limita al primer año del contrato, sino que puede aplicarse durante toda su vigencia.** No obstante, su mantenimiento queda condicionado a que se sigan cumpliendo en cada momento los requisitos legales, en particular la existencia de una rebaja de renta y que la vivienda continúe situada en una zona declarada como tensionada. En caso de desaparecer estas circunstancias, el contribuyente perderá el derecho a la reducción desde ese momento.

HECHOS

- El consultante es propietario de una vivienda destinada al arrendamiento y situada en una zona declarada como de mercado residencial tensionado. Se plantea celebrar **un nuevo contrato** de arrendamiento de vivienda y aplicar la reducción del 90% del artículo 23.2 LIRPF.
- La duda se centra en si esa reducción opera solo en el primer año o en toda la duración del contrato, y en qué ocurre si la zona deja de estar declarada como tensionada.

QUÉ PREGUNTA EL CONSULTANTE

Pregunta dos cosas:

- Primero, si la reducción del 90% del artículo 23.2.a) LIRPF se aplica únicamente al primer año del nuevo contrato o durante toda su vigencia.
- Segundo, si se pierde ese derecho cuando el área geográfica donde se ubica la vivienda deja de estar declarada como zona de mercado residencial tensionado.

QUÉ CONTESTA LA DGT

- La DGT responde que la reducción del 90% **no queda limitada al primer año.** Puede aplicarse durante la vigencia del contrato, **pero solo mientras se sigan cumpliendo los requisitos legales.**
- Si la vivienda deja de estar situada en una zona de mercado residencial tensionado, el arrendador **ya no podrá aplicar desde ese momento** la reducción del 90%, sin perjuicio de que pueda pasar a la reducción general del 50% si concurren sus presupuestos.

Los argumentos de la DGT son, en esencia, estos:

- El primero es de **calificación de la renta.** La DGT parte de que el arrendamiento no constituye actividad económica, porque para ello el artículo 27.2 LIRPF exige, en el arrendamiento de inmuebles, al menos

una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. Si no concurre ese requisito, los ingresos son rendimientos del capital inmobiliario y entran en el artículo 23 LIRPF.

- El segundo es **literal y sistemático**. El artículo 23.2.a) LIRPF reconoce la reducción del 90% cuando el mismo arrendador formaliza un nuevo contrato sobre una vivienda situada en zona tensionada y la renta inicial se rebaja en más de un 5% respecto de la última renta del contrato anterior, una vez aplicada, en su caso, la actualización anual. Además, el propio precepto añade una regla decisiva: **los requisitos deben cumplirse al celebrar el contrato y la reducción es aplicable mientras se sigan cumpliendo**. Esa frase es la base directa de la contestación.
- El tercero conecta la reducción fiscal con la **normativa arrendaticia y de vivienda**. La Ley 12/2023 introdujo estos incentivos fiscales en el IRPF y la LAU, en su artículo 17.6, disciplina los nuevos contratos en zonas tensionadas tomando como referencia la última renta del contrato de vivienda habitual vigente en los últimos cinco años. Ese marco refuerza que la reducción del 90% está pensada para supuestos en los que la vivienda se mantiene, efectivamente, dentro del régimen de zona tensionada.
- El cuarto es una consecuencia práctica: si desaparece sobrevenidamente uno de los requisitos, en particular la declaración de zona tensionada, **desaparece también la reducción reforzada del 90% desde ese momento**, porque la ley no la blinda para toda la vida del contrato; la condiciona a la persistencia de los requisitos.

Artículos

[Artículo 23.2 LIRPF](#). Se aplica porque es el precepto que regula las reducciones del rendimiento neto positivo en el arrendamiento de vivienda, incluida la del **90%** para nuevos contratos en zona tensionada con rebaja de renta superior al 5%. La frase “la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos” es la clave del criterio de la consulta.

[Artículo 27.2 LIRPF](#). Se aplica porque la DGT debe descartar, antes de nada, que el alquiler constituya actividad económica. Solo si no hay actividad económica en el sentido del artículo 27.2, los ingresos tributan como capital inmobiliario y pueden acogerse a la reducción del artículo 23.2.

[Artículo 17.6 LAU](#). Se aplica porque el propio artículo 23.2 LIRPF excluye la reducción en contratos que incumplan el artículo 17.6 LAU. Además, este apartado fija, para zonas tensionadas, la regla de comparación con la última renta del contrato de vivienda habitual vigente en los últimos cinco años, lo que enlaza directamente con el requisito fiscal de la rebaja.

[Disposición final segunda de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda](#). Se aplica porque es la norma que modificó el artículo 23.2 LIRPF e introdujo, con efectos desde 1 de enero de 2024 para los contratos celebrados a partir de la entrada en vigor de la ley, el nuevo sistema de reducciones del 90%, 70%, 60% y 50%.

Sentencia

PÉRDIDAS PATRIMONIALES

IRPF. PÉRDIDAS DERIVADAS DE DONACIONES. El Tribunal Supremo prohíbe computar pérdidas en donaciones en el IRPF, aunque se compensen con ganancias en la misma operación.

El Alto Tribunal refuerza la prohibición legal de deducir pérdidas en transmisiones lucrativas para evitar la elusión fiscal en el IRPF.

Fecha: 02/02/2026

Fuente: web del Poder Judicial

 Enlace: [Sentencia del TS de 02/02/2026](#)

SÍNTESIS: El Tribunal Supremo establece que las pérdidas derivadas de donaciones no pueden computarse en el IRPF, ni siquiera para compensarlas con ganancias, reforzando así la prevención de prácticas de elusión fiscal.

HECHOS

Actuación del contribuyente:

- El contribuyente realizó en 2014 donaciones de varios inmuebles a sus hijas (fincas rústicas, vivienda y solar).
- Inicialmente no declaró ganancia patrimonial, pero posteriormente presentó declaración complementaria parcial.
- En dicha declaración:
 - Incluyó algunas transmisiones.
 - Omitió otras (incluida vivienda habitual y fincas rústicas).
- Alegó:
 - Exención por vivienda habitual.
 - Compensación de pérdidas patrimoniales derivadas de otras donaciones.

Actuación de la Administración (AEAT):

- Regularizó la situación mediante comprobación limitada.
- Consideró que existían ganancias patrimoniales sujetas a IRPF.
- No admitió la compensación de pérdidas derivadas de donaciones.
- Impuso liquidación (18.622,93 €) y sanción tributaria.

Vía económico-administrativa y judicial:

- El TEAR confirmó la liquidación y sanción.
- El TSJ de Castilla-La Mancha:
 - Estimó parcialmente:
 - Admitió la exención por vivienda habitual.
 - Admitió la compensación de pérdidas y ganancias en donaciones.
 - Anuló la sanción.

Objeto del recurso de casación

El recurso, interpuesto por la Abogacía del Estado, tenía como finalidad:

- Determinar si pueden computarse pérdidas patrimoniales derivadas de donaciones (transmisiones lucrativas inter vivos) cuando simultáneamente se generan ganancias en otras donaciones.

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

El Tribunal Supremo:

- Estima el recurso de casación del Estado.
- Casa y anula parcialmente la sentencia del TSJ.
- Fija doctrina jurisprudencial:
 - No procede computar pérdidas patrimoniales derivadas de donaciones en el IRPF, ni siquiera para compensarlas con ganancias generadas en el mismo acto.
- No obstante:
 - Mantiene:
 - La exención por vivienda habitual.
 - La anulación de la sanción.
- Resultado final:
 - Estimación parcial del recurso contencioso del contribuyente.

Fundamentos jurídicos de la decisión

El Tribunal basa su decisión en una interpretación literal, sistemática, histórica y teleológica del art. 33.5.c) LIRPF:

a) Interpretación literal

- El precepto establece claramente que:

No se computarán como pérdidas patrimoniales las derivadas de transmisiones lucrativas inter vivos.

- Por tanto:
 - Prohibición absoluta de cómputo de pérdidas.

b) Diferenciación entre pérdida económica y pérdida fiscal

- El Tribunal distingue:
 - Pérdida económica: siempre existe en una donación.
 - Pérdida fiscal: solo si valor transmisión < valor adquisición.
- La ley solo regula la pérdida fiscal, y:
 - La excluye expresamente del IRPF si deriva de donaciones.

c) Interpretación teleológica

- Finalidad de la norma:
 - Evitar elusión fiscal.
 - Impedir que el contribuyente:
 - Genere pérdidas artificiales voluntariamente.
 - Reduzca su carga tributaria a voluntad.

d) Interpretación sistemática

- El art. 33.5 LIRPF incluye otras pérdidas no deducibles:
 - Pérdidas por consumo.
 - Pérdidas del juego.
- Refuerza la idea de:
 - Excluir pérdidas generadas voluntariamente.

e) Principio de capacidad económica (art. 31 CE)

- El Tribunal concluye:
 - No se vulnera el principio, ya que:
 - La pérdida deriva de un acto voluntario del contribuyente.
- Permitir deducción:
 - Distorsionaría el sistema tributario.

Normativa

Ley 35/2006 del IRPF

[Art. 33.5.c\)](#) LIRPF. Prohíbe computar pérdidas en transmisiones lucrativas inter vivos.

[Arts. 34 a 36](#) LIRPF. Determinan el cálculo de ganancias/pérdidas patrimoniales. Relevantes para entender cuándo existe pérdida fiscal.

Ley 58/2003 General Tributaria

[Art. 12](#) LGT. Interpretación de normas tributarias.

[Art. 17.5](#) LGT. Calificación de los hechos imposables.