NOVEMBRE 2026

APUNTS SOBRE L'ACTUALITAT FISCAL

SUMARI

1. ***LA NOVA SOLUCIÓ PÚBLICA DE FACTURACIÓ ELECTRÒNICA DE L'AGÈNCIA TRIBUTÀRIA: REQUISITS TÈCNICS, EMISSIÓ I INTERCONNEXIÓ DE FACTURES I COMUNICACIÓ DELS SEUS ESTATS I PAGAMENTS***
   La norma completa el desenvolupament tècnic de la factura electrònica obligatòria i configura la solució pública de l'Agència Tributària com un element central del nou sistema, tant per a facilitar l'emissió, recepció i intercanvi de factures com per a centralitzar la informació sobre els seus estats i pagaments i permetre un major control dels terminis de pagament entre empresaris i professionals.

2. ***NOVA LLEI DE DISCAPACITAT. S'AMPLIEN LES EXEMPCIONS EN L'IRPF I ES REFORÇAN ELS INCENTIUS A LA INCLUSIÓ***
   S'amplia l'exempció de l'article 7.x) de la Llei IRPF per a incloure les prestacions econòmiques públiques vinculades al servei per a cures en l'entorn familiar, assistència personal i cures i suports en habitatges.

3. ***S'APROVEN PER SEGONA VEGADA LES MESURES TRIBUTÀRIES RELATIVES AL LLOGUER RESIDENCIAL I HABITATGE ASSEQUIBLE: MODIFICACIONS EN IRPF, IVA, IBI, IS I PLUSVÀLUA MUNICIPAL***
   El 7 d'octubre s'ha publicat en el BOE el Reial decret llei 29/2026, de 6 d'octubre, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible.

4. ***IS.- ELS RENDIMENTS DELS COMPTES EN PARTICIPACIÓ NO PODEN ACOLLIR-SE A L'EXEMPCIÓ DE DIVIDENDS DE L'ARTICLE 21 DE LA LIS***
   La Direcció General de Tributs considera que els beneficis percebuts pel partícip no gestor d'un contracte de comptes en participació tenen la naturalesa fiscal d'ingressos financers, encara que procedeixin econòmicament de dividends obtinguts per l'entitat gestora.

5. ***IRPF. - IMPUTACIÓ DE LES RENDES GENERADES PER UNA HERÈNCIA JACENT ALS INSTITUÏTS HEREUS A TERME***
   El Tribunal Suprem, en la seva Sentència de 2 de juliol de 2026 (Recurs número 2040/2024), analitza si les rendes generades per una herència jacent han de ser imputades en tot cas als seus partícips en el seu Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF).

6. ***IRPF. - LES DERRAMES PER OBRES ESTRUCTURALS INCREMENTEN EL VALOR D'ADQUISICIÓ DE L'HABITATGE***
   La Direcció General de Tributs aclareix que les vesses satisfetes pels propietaris per a finançar obres estructurals de l'edifici, quan tinguin la consideració de millores, no són deduïbles directament en l'IRPF, sinó que incrementen el valor d'adquisició de l'immoble a l'efecte del càlcul del guany o pèrdua patrimonial en una futura transmissió.

7. ***IVA. - EL TRIBUNAL SUPREM CONFIRMA LA NO SUBJECCIÓ AL IVA DE LA CESSIÓ GRATUÏTA DE VEHICLES A EMPLEATS I MANTÉ LES RESTRICCIONS A LA DEDUCCIÓ EN DESPESES DE REPRESENTACIÓ***
   El Tribunal Suprem declara que la cessió gratuïta per l'empresari a un empleat de l'ús d'un vehicle afecte en un 50% a l'activitat empresarial no està subjecta a l'IVA si el treballador no realitza cap pagament ni renúncia a part de la seva retribució o a altres avantatges a canvi.

1. LA NOVA SOLUCIÓ PÚBLICA DE FACTURACIÓ ELECTRÒNICA DE L'AGÈNCIA TRIBUTÀRIA: REQUISITS TÈCNICS, EMISSIÓ I INTERCONNEXIÓ DE FACTURES I COMUNICACIÓ DELS SEUS ESTATS I PAGAMENTS

L'Agència Tributària desenvolupa la seva solució pública de facturació electrònica obligatòria.

Mitjançant l'Ordre HAC/1028/2026 estableix els requisits tècnics de la solució pública de facturació electrònica, regula l'intercanvi de factures i reforça el control dels terminis de pagament entre empresaris i professionals.

El BOE de 5 d'octubre de 2026 ha publicat l'Ordre **HAC/1028/2026, de 2 d'octubre**, que desenvolupa la solució pública de facturació electrònica gestionada per l'Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT), en el marc del sistema de facturació electrònica obligatòria entre empresaris i professionals regulat pel Reial decret 238/2026.

Si bé la Ordre va entrar en vigor el **6 d'octubre de 2026**, l'aplicació efectiva de les obligacions de facturació electrònica es produirà conforme als terminis previstos en la Llei 18/2022 i el Reial decret 238/2026. La solució pública haurà d'estar disponible almenys dos mesos abans de la primera aplicació efectiva de l'Ordre.

Principals novetats

- **Solució pública de facturació electrònica**. L'AEAT oferirà una alternativa a les plataformes privades que permetrà emetre, rebre, intercanviar, consultar i descarregar factures electròniques, així com centralitzar informació sobre el seu estat i pagament.
- **Interoperabilitat i requisits tècnics**. Les factures hauran d'ajustar-se al model semàntic europeu EN 16931 i utilitzar la sintaxi UBL. Així mateix, s'estableixen requisits mínims de contingut, identificació mitjançant un codi únic i procediments de validació i rebuig.
- **Obligacions de les plataformes privades**. Els empresaris i professionals que utilitzin aquestes plataformes hauran de remetre simultàniament a la solució pública una còpia electrònica fidel de cada factura, conforme als requisits reglamentaris. El rebuig d'aquesta còpia per motius tècnics no invalida, per si mateix, la factura original.
- **Comunicació d'estats i pagaments**. El destinatari haurà de comunicar el rebuig de la factura, la data del pagament efectiu complet i la data de venciment del termini de pagament. També podrà facilitar informació rellevant sobre la recepció de béns, serveis o factures. L'emissor podrà comunicar voluntàriament dades sobre el cobrament o impagament.
- **Accés i identificació electrònica**. La consulta i gestió de factures podrà realitzar-se mitjançant serveis web o formularis de la Seu electrònica de l'AEAT, utilitzant certificats electrònics i, en els formularis habilitats, també es podrà utilitzar el sistema Cl@ve. També podrà actuar un representant degudament apoderat.
- **Protecció de dades i seguretat**. El sistema haurà de respectar la normativa de protecció de dades personals i complir els requisits de l'Esquema Nacional de Seguretat.

Implicació pràctica: Les empreses i els professionals hauran de revisar els seus sistemes de facturació i els seus procediments d'intercanvi d'informació, especialment si utilitzen plataformes privades, per a garantir la interoperabilitat i la remissió de les còpies fidels exigides. La comunicació estructurada dels estats i pagaments permetrà, a més, millorar el seguiment dels terminis efectius de pagament i contribuir a combatre la morositat comercial.

Precisions sobre l'efectiva implementació de la facturació electrònica obligatòria en les operacions B2B

En concret, l'Ordre va entrar en vigor el 6 d'octubre de 2026 (uns dies més tard de la data inicialment prevista), i les dates límit per a l'efectiva implementació de la **facturació electrònica obligatòria** en les operacions B2B, **depenen del volum d'operacions** —calculat d'acord amb l'article 121 de la Llei 37/1992, de l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA)— dels empresaris o professionals (entitats o persones físiques) afectats. En concret, aquestes dates són:

- El **6 d'octubre de 2027**, per als empresaris o professionals amb un volum d'operacions **superior a 8 milions d'€** l'any natural anterior (és a dir, als 12 mesos posteriors a l'entrada en vigor de l'Ordre HAC/1028/2026), i
- El **6 d'octubre de 2028**, per a la **resta dels empresaris o professionals** (24 mesos posteriors a l'entrada en vigor de l'Ordre HAC/1028/2026), i
- El **6 d'octubre de 2029**, per a l'obligació específica d'informar **sobre els estats de la factura**, per part d'**empresaris i professionals**, persones físiques (36 mesos posteriors), amb volum d'operacions inferior a 8 milions d'€.

Distinció amb la normativa sobre els sistemes i programes de facturació

No ha de confondre's aquesta nova obligació amb l'**adaptació dels sistemes i programes informàtics i electrònics de facturació** ("***programari* de facturació**"), arran de la **normativa coneguda com *Veri*factu***, i que afecta els empresaris i professionals (entitats i persones físiques) **que no porten els seus llibres registres de l'Impost sobre el Valor Afegit a través de la seu electrònica de l'AEAT** ("**SII-IVA**").

La implantació del sistema Veri*factu, com es va precisar en l'addenda a aquests Apunts del mes d'octubre, **s'ha ajornat a octubre de 2028**.

2. NOVA LLEI DE DISCAPACITAT. S'AMPLIEN LES EXEMPCIONS EN L'IRPF I ES REFORCEN ELS INCENTIUS A LA INCLUSIÓ

La Llei 4/2026, d'1 d'octubre, publicada en el BOE del passat dia 3 d'octubre, introdueix modificacions rellevants en matèria de discapacitat i dependència, **amb efectes sobre l'IRPF**, les cotitzacions socials i el règim de prestacions públiques. La norma també reforma la legislació laboral, asseguradora i d'accessibilitat per a reforçar l'autonomia personal i la inclusió social.

Principals novetats fiscals

1. Ampliació de les prestacions exemptes en l'IRPF

La disposició final octava modifica l'article 7.x) de la Llei 35/2006 de l'IRPF per a incloure expressament entre les rendes exemptes les prestacions econòmiques públiques vinculades a:

- Les cures en l'entorn familiar.
- L'assistència personal.
- Les cures i suports en habitatges.

L'exempció s'estén a les prestacions derivades de la Llei 39/2006, de promoció de l'autonomia personal i atenció a les persones en situació de dependència. La modificació produeix efectes des de l'entrada en vigor de la Llei 4/2026.

2. Bonificació del 100% de les cotitzacions empresarials

Es modifica la disposició addicional segona de la Llei 7/2024 per a reconèixer una bonificació del 100% de la quota empresarial per contingències comunes als clubs, associacions i entitats esportives no professionals sense ànim de lucre que contractin entrenadors o monitors dedicats a la formació de menors de 18 anys.

El límit d'edat no s'aplica quan les entitats desenvolupen programes d'esport adaptat o inclusiu. Si una entitat combina activitat esportiva professional i no professional, la bonificació es limita als entrenadors i monitors vinculats a aquesta última.

3. Important cautela: L'equiparació entre dependència i discapacitat no s'estén automàticament a l'àmbit tributari

La Llei reconeix, a l'efecte de la legislació de discapacitat, una discapacitat del 33% per a les persones amb dependència de grau I i del 65% per als graus II i III. No obstant això, la pròpia norma exclou expressament aquesta equiparació de l'àmbit tributari. Per tant, no ha d'utilitzar-se automàticament per a aplicar beneficis fiscals de l'IRPF o altres impostos.

Altres mesures d'interès

- Ajudes d'emergència social: queden excloses de l'àmbit d'aplicació de la Llei General de Subvencions les ajudes econòmiques d'emergència o urgència social destinades a cobrir necessitats bàsiques, quan siguin gestionades pels serveis socials competents.
- Accessibilitat universal: es reforcen les obligacions d'accessibilitat i es preveu un programa estatal per a finançar actuacions en entorns i serveis públics.
- Entrada en vigor: la llei estableix la seva entrada en vigor als vint dies de la seva publicació en el BOE.

Valoració pràctica

La principal novetat fiscal per a contribuents i assessors és **l'ampliació expressa de les prestacions públiques exemptes en l'IRPF vinculades a les cures i suports a persones en situació de dependència**. Per part seva, les entitats esportives sense ànim de lucre hauran de revisar els requisits de contractació i cotització per a aplicar correctament la bonificació del 100%.

3. S'APROVEN PER SEGONA VEGADA LES MESURES TRIBUTÀRIES RELATIVES AL LLOGUER RESIDENCIAL I HABITATGE ASSEQUIBLE: MODIFICACIONS EN IRPF, IVA, IBI, IS I PLUSVÀLUA MUNICIPAL

El Reial decret llei 29/2026, de 6 d'octubre, introdueix importants modificacions tributàries destinades a incentivar el lloguer residencial, ampliar l'oferta d'habitatge assequible i modificar la fiscalitat de determinades operacions immobiliàries. Les mesures afecten principalment l'IRPF, IVA, IBI, Impost de Societats i IIVTNU.

Aquest Reial decret llei ha de ser convalidat per la Diputació Permanent per a mantenir les mesures.

PRINCIPALS NOVETATS FISCALS

1. IRPF: INCENTIUS AL LLOGUER D'HABITATGE HABITUAL

S'estableix un nou **règim de reduccions sobre els rendiments nets positius de l'arrendament**, amb percentatges que poden aconseguir el 100%, en funció de circumstàncies com la reducció de la renda, la ubicació en zones tensionades, l'edat dels arrendataris o l'aplicació d'índexs de referència. També es preveuen incentius per a habitatges rehabilitats, lloguer social i habitatges arrendats per primera vegada.

Així mateix, s'introdueix una deducció estatal del 10% per lloguer d'habitatge habitual per a contribuents **amb una base imposable inferior a 33.007,20€**, amb límits i reducció progressiva de la base màxima de deducció.

2. EXEMPCIÓ DE GUANYS PATRIMONIALS PER TRANSMISSIÓ D'HABITATGES

Es contempla, **fins al 31 de desembre de 2027**, una exempció per a determinats guanys derivats de la transmissió d'habitatges a entitats del sector públic dedicades a promoure o gestionar habitatge social i assequible. Entre els requisits figuren un valor de transmissió inferior a 800.000€ i que l'habitatge hagi estat desocupada durant els dos anys anteriors. L'exempció és total fins a 200.000€ i decreixent fins al límit indicat.

3. NOUS INSTRUMENTS D'ESTALVI I INVERSIÓ

Es creen el *Compte d'Estalvi i Inversió Finança Europa* i el *Segur Individual d'Estalvi a llarg termini Finança Europa*, amb incentius fiscals i condicions específiques de permanència, aportacions i tributació. També s'estableix una modalitat vinculada a la reinversió de determinats guanys procedents de transmissions d'habitatges.

4. IVA: LLOGUERS, REHABILITACIÓ I HABITATGE PROTEGIT

Des de l'1 de desembre de 2026, determinats arrendaments d'apartaments o habitatges moblats, la durada dels quals per a un mateix arrendatari no superi les 30 nits, passaran **a tributar al tipus reduït del 10% quan concorrin les condicions legals**.

A més, s'amplia l'aplicació del tipus reduït a determinades obres de renovació i reparació d'habitatges destinats al lloguer habitual i s'incorpora al tipus superreduïts el lliurament de determinats habitatges protegits de qualificació permanent o indefinida.

5. IBI: RECÀRRECS SOBRE ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

Els ajuntaments de municipis situats en zones de mercat residencial tensionat podran establir, mitjançant ordenança fiscal, **recàrrecs de fins al 50% de la quota líquida de l'IBI** sobre immobles residencials destinats a allotjaments turístics. El recàrrec podrà elevar-se **al 100% quan el titular tingui dos o més immobles destinats a aquest ús i al 150% quan tingui quatre o més**.

6. IMPOST DE SOCIETATS: RÈGIM DE LES SOCIMI

S'estableix un **gravamen especial del 25% sobre determinats beneficis no distribuïts procedents de l'arrendament o cessió d'ús residencial**, inclosos allotjaments turístics i de curta durada, quan concorrin els requisits previstos. Es contemplen reduccions del gravamen vinculades al percentatge d'habitatges assequibles i a la reinversió dels beneficis en aquesta mena d'habitatges.

7. PLUSVÀLUA MUNICIPAL (IIVTNU)

Es modifiquen els **coeficients màxims aplicables al valor del terreny** per a determinar la base imposable de l'impost, establint una nova escala en funció del període de generació de la plusvàlua.

CONSIDERACIÓ PRÀCTICA

La norma introdueix incentius rellevants per a propietaris i arrendadors, però també pot incrementar la càrrega fiscal de determinats allotjaments turístics i modificar la tributació de les operacions immobiliàries. Resultarà essencial comprovar els requisits específics de cada benefici fiscal, les ordenances municipals aplicables i les dates d'entrada en vigor.

4. IS.- ELS RENDIMENTS DELS COMPTES EN PARTICIPACIÓ NO PODEN ACOLLIR-SE A L'EXEMPCIÓ DE DIVIDENDS DE L'ARTICLE 21 DE LA LIS

La Direcció General de Tributs, en la seva consulta vinculant V5248-26, de 23 de juliol de 2026, considera que els beneficis percebuts pel partícip no gestor d'un contracte de comptes en participació tenen la naturalesa fiscal **d'ingressos financers**, encara que procedeixin econòmicament de dividends obtinguts per l'entitat gestora.

Resum de la doctrina

La consulta analitza el tractament fiscal dels rendiments obtinguts per una societat que participa en determinades inversions mitjançant un contracte de comptes en participació. L'entitat gestora inverteix en el capital d'altres societats i distribueix al partícip no gestor

els resultats que li corresponen contractualment, inclosos els derivats de dividends percebuts.

La qüestió consisteix a determinar si aquests imports poden beneficiar-se de l'exempció prevista en l'article 21 de la Llei 27/2014, de l'Impost de Societats (LIS).

La DGT conclou que **no resulta aplicable aquesta exempció**, per les següents raons:

- **Naturalesa del contracte**. Conforme als articles 239 i següents del Codi de Comerç, el gestor desenvolupa l'activitat en nom propi i sota la seva responsabilitat, mentre que el partícip no gestor aporta recursos i participa en els resultats, sense adquirir la condició de soci de les societats en les quals inverteix el gestor.
- **Qualificació comptable**. D'acord amb la norma de registre i valoració 9a del Pla General de Comptabilitat i amb la Resolució de l'ICAC de 5 de març de 2019, l'aportació del partícip no gestor es reconeix com un actiu financer a cost, ajustat pels beneficis o pèrdues que li corresponguin.
- **Qualificació fiscal**. Els comptes en participació constitueixen una forma de finançament aliè per a l'entitat gestora. Per això, els resultats positius o negatius imputables al partícip no gestor es qualifiquen fiscalment com a ingressos o despeses financeres.
- **Exclusió de l'exempció**. Els imports percebuts pel partícip no gestor no tenen la consideració fiscal de dividends o participacions en beneficis de la societat participada a l'efecte de l'article 21 de la LIS, encara que el seu origen econòmic siguin els dividends obtinguts per l'entitat gestora.

Implicacions pràctiques

La resolució posa de manifest que l'aplicació de l'exempció de l'article 21 de la LIS depèn de la naturalesa jurídica i fiscal de la renda percebuda, i no únicament de la seva procedència econòmica.

En conseqüència, les societats que canalitzin inversions mitjançant contractes de comptes en participació **han de distingir entre la percepció directa de dividends per una entitat que ostenta participacions en el capital i l'obtenció de rendiments contractuals per un partícip no gestor**.

Aquests últims hauran d'integrar-se en la base imposable conforme a les regles generals de l'Impost de Societats, sense aplicar l'exempció per doble imposició de l'article 21 de la LIS pel mer fet que els resultats derivin de dividends.

5. IRPF. - IMPUTACIÓ DE LES RENDES GENERADES PER UNA HERÈNCIA JACENT ALS INSTITUÏTS HEREUS A TERME

El Tribunal Suprem, sala contenciosa administrativa, Secció Segona, STS 833/2026, de 2 de juliol de 2026, recurs de cassació 2040/2024, ECLI: ÉS:TS:2026:2942, confirma que els hereus a terme han de tributar en l'IRPF per les rendes de l'herència jacent abans d'adquirir els béns heretats.

1. Qüestió controvertida

El Tribunal Suprem analitza si les rendes generades per una herència jacent han d'imputar-se en l'IRPF a les persones designades com a hereves en el testament quan la seva crida està subjecte a un terme i aquest encara no ha vençut, per la qual cosa encara no han adquirit els béns i drets hereditaris.

La controvèrsia se centra en la interpretació de l'article 8.3 de la Llei de l'IRPF i en la seva coordinació amb la normativa de l'Impost sobre Successions i Donacions (ISD), particularment davant la possible existència d'una doble imposició.

2. Antecedents del cas

La causant va instituir hereus als seus nebots, sotmetent la crida a un termini de sis anys. Durant el període posterior a la defunció i anterior al compliment del terme, el patrimoni hereditari va generar un guany patrimonial.

L'Administració tributària va imputar la renda corresponent al contribuent en el seu IRPF, si bé encara no s'havia complert el termini testamentari ni s'havia produït l'adquisició efectiva dels béns hereditaris.

El contribuent va impugnar aquesta imputació, al·legant que encara no tenia la condició efectiva d'hereu i que la tributació podia provocar una doble imposició quan posteriorment tributés per l'ISD.

3. Criteri del Tribunal Suprem

El Tribunal Suprem desestima la interpretació defensada pel contribuent i estableix que les rendes generades per l'herència jacent han d'imputar-se en l'IRPF als hereus instituïts, inclosos aquells la crida dels quals estigui sotmès a un terme pendent de compliment.

La Sala fonamenta la seva decisió en els següents arguments:

- Atribució obligatòria de rendes. L'article 8.3 de la Llei 35/2006 de l'IRPF configura les herències jacents com a entitats en règim d'atribució de rendes. Les rendes obtingudes s'atribueixen als hereus o partícips conforme a les regles fiscals aplicables.
- El terme no elimina la condició d'hereu instituït. L'eficàcia de la crida queda diferida fins al compliment del termini, però això no impedeix atribuir fiscalment les rendes generades durant l'administració de l'herència.
- Tributació anterior a l'adquisició dels béns. La imputació en l'IRPF recau sobre les rendes produïdes pel patrimoni hereditari, no sobre l'adquisició dels béns que integren l'herència.
- Inexistència de doble imposició pel mer diferiment. L'IRPF grava les rendes generades durant la situació d'herència jacent, mentre que l'ISD grava l'adquisició dels béns i drets per successió. Es tracta de fets imposables distints.

4. Doctrina jurisprudencial fixada

La sentència estableix expressament el següent criteri:

En aplicació de l'article 8.3 de la Llei de l'IRPF, les rendes generades en una herència jacent han d'imputar-se en l'IRPF als qui hagin estat instituïts hereus, inclosos els anomenats a l'herència com a hereus a terme, encara que aquest no s'hagi complert ni s'hagin adquirit encara els béns o drets hereditaris.

5. Conseqüències pràctiques

La doctrina té especial rellevància en les herències en les quals el testador difereix l'eficàcia de la crida successòria a una data futura.

- **Per als hereus**: Han de tenir en compte les rendes generades pel patrimoni hereditari durant el període d'herència jacent, malgrat que encara no puguin adquirir els béns.
- **Per a la declaració de l'IRPF**: Les rendes s'atribueixen conforme a la seva naturalesa i a les regles del règim d'atribució de rendes, atesa la participació que correspongui.
- **Per a la planificació successòria**: El diferiment de l'adquisició dels béns no suposa, per si mateix, l'ajornament de la tributació en l'IRPF de les rendes que produeixin.
- **Per a la coordinació entre IRPF i ISD**: Ha de distingir-se entre les rendes generades pel patrimoni hereditari i l'adquisició successòria dels béns, sense presumir que existeix doble imposició pel mer fet que tots dos impostos resultin aplicables en moments diferents.

6. Conclusió fiscal

La STS 833/2026 confirma una interpretació estricta del règim d'atribució de rendes de les herències jacents: La falta d'adquisició efectiva dels béns hereditaris no

exclou la imputació en l'IRPF de les rendes generades per aquests quan els beneficiaris han estat instituïts hereus a terme.

La resolució **obliga a diferenciar clarament la tributació dels rendiments o guanys obtinguts durant l'administració de l'herència jacent de la tributació derivada de l'adquisició dels béns per successió**.

6. IRPF. – LES DERRAMES PER OBRES ESTRUCTURALS INCREMENTEN EL VALOR D'ADQUISICIÓ DE L'HABITATGE

La Direcció General de Tributs, en la seva consulta vinculant V1136/2026, de 20 de març de 2026, aclareix que les vesses satisfetes pels propietaris per a finançar **obres estructurals de l'edifici**, quan tinguin la consideració de millores, no són deduïbles directament en l'IRPF, sinó que incrementen el valor d'adquisició de l'immoble a l'efecte del càlcul del guany o pèrdua patrimonial en una futura transmissió.

Criteri de la DGT

La consulta analitza el tractament fiscal d'una vessa aprovada per una comunitat de propietaris per a executar obres destinades a reparar danys estructurals de l'edifici. El contribuent planteja si pot deduir en l'IRPF l'import satisfet pel seu habitatge habitual.

Conforme a l'article 35 de la Llei de l'IRPF, el valor d'adquisició comprèn, entre altres conceptes, el cost de les inversions i millores efectuades en l'immoble.

La DGT distingeix entre:

- Obres de millora: Les que augmenten la capacitat, l'habitabilitat **o la vida útil de l'immoble**. El seu import incrementa el valor d'adquisició.
- Obres de reparació i conservació: **Les destinades a mantenir l'immoble en condicions normals d'ús**. No incrementen el valor d'adquisició per aquest concepte, sense perjudici del tractament que pugui correspondre'ls quan l'immoble generi rendiments del capital immobiliari.

En particular, la DGT considera que **les obres de consolidació de l'estructura i estabilització de pilars poden qualificar-se com a millores**. Quan les executa la comunitat de propietaris, cada titular haurà d'incorporar al valor d'adquisició la part corresponent a la seva quota de participació, determinada per l'import de la vessa satisfeta.

Implicacions pràctiques

El propietari no pot deduir directament en la seva declaració de l'IRPF la vessa pel mer fet d'haver-la pagat, encara que es refereixi al seu habitatge habitual. Si les obres es qualifiquen com a millores, podrà computar el seu import com a major valor d'adquisició quan vengui l'habitatge, reduint així el guany patrimonial subjecte a tributació o augmentant la pèrdua patrimonial, segons correspongui.

Recomanació: Conservar les actes de la comunitat, els acords d'aprovació de les obres, les factures i els justificants de pagament de les vesses, a fi d'acreditar la naturalesa de les actuacions i l'import imputable a cada propietari.

7. IVA. - EL TRIBUNAL SUPREM CONFIRMA LA NO SUBJECCIÓ A L'IVA DE LA CESSIÓ GRATUÏTA DE VEHICLES A EMPLEATS I MANTÉ LES RESTRICCIONS A LA DEDUCCIÓ EN DESPESES DE REPRESENTACIÓ

El Tribunal Suprem en la seva sentència número 889/2026, de 13 de juliol de 2026, recurs de cassació 5250/2022, confirma la no subjecció a l'IVA de la cessió gratuïta de vehicles a empleats.

1. Criteri jurisprudencial

El Tribunal Suprem analitza dues qüestions d'interès cassacional en relació amb l'IVA: La deduïbilitat de les quotes suportades per despeses d'atenció a clients i la tributació de la cessió de vehicles d'empresa a empleats per al seu ús particular.

La sentència fixa criteris diferenciats per a totes dues qüestions, amb rellevància directa per a la gestió fiscal de les empreses.

2. Cessió gratuïta de vehicles a empleats

El Tribunal Suprem declara que la cessió gratuïta d'un vehicle per a ús particular no està subjecta a l'IVA quan concorren conjuntament les següents circumstàncies:

- El vehicle està afecte a l'activitat empresarial en un 50%, conforme a la presumpció de l'article 95.Tres.2a de la Llei de l'IVA, no desvirtuada per l'Administració.
- L'empleat no paga cap quantitat per la utilització del vehicle.
- El treballador no renúncia a una part de la seva retribució ni a altres avantatges com a contraprestació pel dret d'ús.

En aquestes condicions, la imputació d'una retribució en espècie a l'efecte de l'IRPF no converteix per si sola la cessió en una prestació onerosa subjecta a l'IVA. Tampoc procedeix gravar-la automàticament com a autoconsum pel mer fet d'haver-se deduït el 50% de l'IVA suportat pel rènting.

El Tribunal confirma així la sentència recorreguda i rebutja la pretensió de l'Administració d'exigir l'IVA per la utilització privada dels vehicles en les circumstàncies examinades.

Conseqüència pràctica: Les empreses han d'analitzar si existeix una contraprestació real per la cessió i documentar adequadament les condicions d'ús dels vehicles. La solució no ha d'extrapolar-se automàticament a supòsits amb pagaments, renúncies retributives o altres circumstàncies diferents.

3. Despeses d'atenció a clients i espectacles esportius

El Tribunal Suprem confirma la compatibilitat amb el Dret de la Unió Europea de les restriccions previstes en l'article 96.U.4t i 5è de la Llei 37/1992 de l'IVA.

En conseqüència, es manté l'exclusió de la deducció de l'IVA suportat en despeses corresponents a espectacles i serveis recreatius, així com en béns i serveis destinats a atencions a clients, empleats o tercers, en els termes contemplats per la normativa.

La conclusió es recolza en la interpretació de l'article 176, paràgraf segon, de la Directiva 2006/112/CE, conforme al criteri establert pel Tribunal de Justícia de la Unió Europea en la seva sentència de 12 de març de 2026, assumpte C-515/24, Randstad España.

Per tant, la vinculació d'una despesa amb l'activitat empresarial o la seva deduïbilitat en l'Impost de Societats no garanteix la deducció de l'IVA suportat. Tots dos impostos responen a regles distintes.

4. Implicacions per a les empreses

- **Vehicles d'empresa**: Revisar els contractes, les condicions de cessió i l'existència de pagaments o renúncies retributives per part dels empleats.
- **Deducció de l'IVA**: No confondre el tractament de la retribució en espècie en l'IRPF amb l'existència d'una operació onerosa a l'efecte de l'IVA.
- **Atencions comercials**: Separar l'anàlisi de la deduïbilitat de la despesa en l'Impost de Societats del dret a deduir l'IVA suportat.

- **Procediments tributaris**: Valorar l'aplicació d'aquesta doctrina a les regularitzacions relatives a vehicles cedits gratuïtament, ateses les circumstàncies concretes de cada cas.

Conclusió

La sentència delimita el tractament de dues situacions habituals en la fiscalitat empresarial: d'una banda, la cessió gratuïta de vehicles a empleats, que no queda subjecta a l'IVA quan es compleixen els requisits establerts pel Tribunal; per un altre, les despeses de representació i atenció a clients, respecte dels quals es mantenen les limitacions legals a la deducció de l'impost.

El criteri reforça la necessitat d'analitzar separadament l'existència de contraprestació, l'afectació empresarial dels béns i serveis i les restriccions específiques del dret a deduir l'IVA.

