NOVIEMBRE 2026

APUNTES SOBRE LA ACTUALIDAD FISCAL

SUMARIO

1. ***LA NUEVA SOLUCIÓN PÚBLICA DE FACTURACIÓN ELECTRÓNICA DE LA AGENCIA TRIBUTARIA: REQUISITOS TÉCNICOS, EMISIÓN E INTERCONEXIÓN DE FACTURAS Y COMUNICACIÓN DE SUS ESTADOS Y PAGOS***
   La norma completa el desarrollo técnico de la factura electrónica obligatoria y configura la solución pública de la Agencia Tributaria como un elemento central del nuevo sistema, tanto para facilitar la emisión, recepción e intercambio de facturas como para centralizar la información sobre sus estados y pagos y permitir un mayor control de los plazos de pago entre empresarios y profesionales.

2. ***NUEVA LEY DE DISCAPACIDAD. SE AMPLÍAN LAS EXENCIONES EN EL IRPF Y SE REFUERZAN LOS INCENTIVOS A LA INCLUSIÓN***
   Se amplía la exención del artículo 7.x) de la Ley IRPF para incluir las prestaciones económicas públicas vinculadas al servicio para cuidados en el entorno familiar, asistencia personal y cuidados y apoyos en viviendas.

3. ***SE APRUEBAN POR SEGUNDA VEZ LAS MEDIDAS TRIBUTARIAS RELATIVAS AL ALQUILER RESIDENCIAL Y VIVIENDA ASEQUIBLE: MODIFICACIONES EN IRPF, IVA, IBI, IS Y PLUSVALÍA MUNICIPAL***
   El 7 de octubre se ha publicado en el BOE el Real Decreto-Ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

4. ***IS.- LOS RENDIMIENTOS DE LAS CUENTAS EN PARTICIPACIÓN NO PUEDEN ACOGERSE A LA EXENCIÓN DE DIVIDENDOS DEL ARTÍCULO 21 DE LA LIS***
   La Dirección General de Tributos considera que los beneficios percibidos por el partícipe no gestor de un contrato de cuentas en participación tienen la naturaleza fiscal de ingresos financieros, aunque procedan económicamente de dividendos obtenidos por la entidad gestora.

5. ***IRPF. - IMPUTACIÓN DE LAS RENTAS GENERADAS POR UNA HERENCIA YACENTE A LOS INSTITUIDOS HEREDEROS A TÉRMINO***
   El Tribunal Supremo, en su Sentencia de 2 de julio de 2026 (Recurso número 2040/2024), analiza si las rentas generadas por una herencia yacente deben ser imputadas en todo caso a sus partícipes en su Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).

6. ***IRPF. - LAS DERRAMAS POR OBRAS ESTRUCTURALES INCREMENTAN EL VALOR DE ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA***
   La Dirección General de Tributos aclara que las derramas satisfechas por los propietarios para financiar obras estructurales del edificio, cuando tengan la consideración de mejoras, no son deducibles directamente en el IRPF, sino que incrementan el valor de adquisición del inmueble a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial en una futura transmisión.

7. ***IVA. - EL TRIBUNAL SUPREMO CONFIRMA LA NO SUJECIÓN AL IVA DE LA CESIÓN GRATUITA DE VEHÍCULOS A EMPLEADOS Y MANTIENE LAS RESTRICCIONES A LA DEDUCCIÓN EN GASTOS DE REPRESENTACIÓN***
   El Tribunal Supremo declara que la cesión gratuita por el empresario a un empleado del uso de un vehículo afecto en un 50% a la actividad empresarial no está sujeta al IVA si el trabajador no realiza pago alguno ni renuncia a parte de su retribución o a otras ventajas a cambio.

1. LA NUEVA SOLUCIÓN PÚBLICA DE FACTURACIÓN ELECTRÓNICA DE LA AGENCIA TRIBUTARIA: REQUISITOS TÉCNICOS, EMISIÓN E INTERCONEXIÓN DE FACTURAS Y COMUNICACIÓN DE SUS ESTADOS Y PAGOS

La Agencia Tributaria desarrolla su solución pública de facturación electrónica obligatoria.

Mediante la Orden HAC/1028/2026 establece los requisitos técnicos de la solución pública de facturación electrónica, regula el intercambio de facturas y refuerza el control de los plazos de pago entre empresarios y profesionales.

El BOE de 5 de octubre de 2026 ha publicado la **Orden HAC/1028/2026, de 2 de octubre**, que desarrolla la solución pública de facturación electrónica gestionada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), en el marco del sistema de facturación electrónica obligatoria entre empresarios y profesionales regulado por el Real Decreto 238/2026.

Si bien la Orden entró en vigor el **6 de octubre de 2026**, la aplicación efectiva de las obligaciones de facturación electrónica se producirá conforme a los plazos previstos en la Ley 18/2022 y el Real Decreto 238/2026. La solución pública deberá estar disponible al menos dos meses antes de la primera aplicación efectiva de la Orden.

Principales novedades

- **Solución pública de facturación electrónica**. La AEAT ofrecerá una alternativa a las plataformas privadas que permitirá emitir, recibir, intercambiar, consultar y descargar facturas electrónicas, así como centralizar información sobre su estado y pago.
- **Interoperabilidad y requisitos técnicos**. Las facturas deberán ajustarse al modelo semántico europeo EN 16931 y utilizar la sintaxis UBL. Asimismo, se establecen requisitos mínimos de contenido, identificación mediante un código único y procedimientos de validación y rechazo.
- **Obligaciones de las plataformas privadas**. Los empresarios y profesionales que utilicen estas plataformas deberán remitir simultáneamente a la solución pública una copia electrónica fiel de cada factura, conforme a los requisitos reglamentarios. El rechazo de dicha copia por motivos técnicos no invalida, por sí mismo, la factura original.
- **Comunicación de estados y pagos**. El destinatario deberá comunicar el rechazo de la factura, la fecha del pago efectivo completo y la fecha de vencimiento del plazo de pago. También podrá facilitar información relevante sobre la recepción de bienes, servicios o facturas. El emisor podrá comunicar voluntariamente datos sobre el cobro o impago.
- **Acceso e identificación electrónica**. La consulta y gestión de facturas podrá realizarse mediante servicios web o formularios de la Sede electrónica de la AEAT, utilizando certificados electrónicos y, en los formularios habilitados, también podrá utilizarse el sistema Cl@ve. También podrá actuar un representante debidamente apoderado.
- **Protección de datos y seguridad**. El sistema deberá respetar la normativa de protección de datos personales y cumplir los requisitos del Esquema Nacional de Seguridad.

Implicación práctica: Las empresas y los profesionales deberán revisar sus sistemas de facturación y sus procedimientos de intercambio de información, especialmente si utilizan plataformas privadas, para garantizar la interoperabilidad y la remisión de las copias fieles exigidas. La comunicación estructurada de los estados y pagos permitirá, además, mejorar el seguimiento de los plazos efectivos de pago y contribuir a combatir la morosidad comercial.

Precisiones sobre la efectiva implementación de la facturación electrónica obligatoria en las operaciones B2B

En concreto, la Orden entró en vigor el 6 de octubre de 2026 (unos días más tarde de la fecha inicialmente prevista), y las fechas límite para la efectiva implementación de la **facturación electrónica obligatoria** en las operaciones B2B, **dependen del volumen de operaciones** —calculado de acuerdo con el artículo 121 de la Ley 37/1992, del

Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)— de los empresarios o profesionales (entidades o personas físicas) afectados. En concreto, estas fechas son:

- El **6 de octubre de 2027**, para los empresarios o profesionales con un volumen de operaciones **superior a 8 millones de €** en el año natural anterior (es decir, a los 12 meses posteriores a la entrada en vigor de la Orden HAC/1028/2026), y
- El **6 de octubre de 2028**, para el **resto de los empresarios o profesionales** (24 meses posteriores a la entrada en vigor de la Orden HAC/1028/2026), y
- El **6 de octubre de 2029**, para la obligación específica de **informar sobre los estados de la factura**, por parte de **empresarios y profesionales**, personas físicas (36 meses posteriores), con volumen de operaciones inferior a 8 millones de €.

Distinción con la normativa sobre los sistemas y programas de facturación

No debe confundirse esta nueva obligación con la **adaptación de los sistemas y programas informáticos y electrónicos de facturación** ("***software* de facturación**"), a raíz de la **normativa conocida como *Veri*factu***, y que afecta a los empresarios y profesionales (entidades y personas físicas) **que no llevan sus libros registros del Impuesto sobre el Valor Añadido a través de la sede electrónica de la AEAT** ("**SII-IVA**").

La implantación del sistema Veri*factu, como se precisó en la adenda a estos Apuntes del mes de octubre, **se ha aplazado a octubre de 2028**.

2. NUEVA LEY DE DISCAPACIDAD. SE AMPLÍAN LAS EXENCIONES EN EL IRPF Y SE REFUERZAN LOS INCENTIVOS A LA INCLUSIÓN

La Ley 4/2026, de 1 de octubre, publicada en el B.O.E. del pasado día 3 de octubre, introduce modificaciones relevantes en materia de discapacidad y dependencia, **con efectos sobre el IRPF**, las cotizaciones sociales y el régimen de prestaciones públicas. La norma también reforma la legislación laboral, aseguradora y de accesibilidad para reforzar la autonomía personal y la inclusión social.

Principales novedades fiscales

1. Ampliación de las prestaciones exentas en el IRPF

La disposición final octava modifica el artículo 7.x) de la Ley 35/2006 del IRPF para incluir expresamente entre las rentas exentas las prestaciones económicas públicas vinculadas a:

- Los cuidados en el entorno familiar.
- La asistencia personal.
- Los cuidados y apoyos en viviendas.

La exención alcanza a las prestaciones derivadas de la Ley 39/2006, de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia. La modificación produce efectos desde la entrada en vigor de la Ley 4/2026.

2. Bonificación del 100% de las cotizaciones empresariales

Se modifica la disposición adicional segunda de la Ley 7/2024 para reconocer una bonificación del 100% de la cuota empresarial por contingencias comunes a los clubes, asociaciones y entidades deportivas no profesionales sin ánimo de lucro que contraten entrenadores o monitores dedicados a la formación de menores de 18 años.

El límite de edad no se aplica cuando las entidades desarrollan programas de deporte adaptado o inclusivo. Si una entidad combina actividad deportiva profesional y no profesional, la bonificación se limita a los entrenadores y monitores vinculados a esta última.

3. Importante cautela: La equiparación entre dependencia y discapacidad no se extiende automáticamente al ámbito tributario

La Ley reconoce, a efectos de la legislación de discapacidad, una discapacidad del 33% para las personas con dependencia de grado I y del 65% para los grados II y III. Sin embargo, la propia norma excluye expresamente esta equiparación del ámbito tributario. Por tanto, no debe utilizarse automáticamente para aplicar beneficios fiscales del IRPF u otros impuestos.

Otras medidas de interés

- Ayudas de emergencia social: quedan excluidas del ámbito de aplicación de la Ley General de Subvenciones las ayudas económicas de emergencia o urgencia social destinadas a cubrir necesidades básicas, cuando sean gestionadas por los servicios sociales competentes.
- Accesibilidad universal: se refuerzan las obligaciones de accesibilidad y se prevé un programa estatal para financiar actuaciones en entornos y servicios públicos.
- Entrada en vigor: la ley establece su entrada en vigor a los veinte días de su publicación en el BOE.

Valoración práctica

La principal novedad fiscal para contribuyentes y asesores es **la ampliación expresa de las prestaciones públicas exentas en el IRPF vinculadas a los cuidados y apoyos a personas en situación de dependencia**. Por su parte, las entidades deportivas sin ánimo de lucro deberán revisar los requisitos de contratación y cotización para aplicar correctamente la bonificación del 100%.

3. SE APRUEBAN POR SEGUNDA VEZ LAS MEDIDAS TRIBUTARIAS RELATIVAS AL ALQUILER RESIDENCIAL Y VIVIENDA ASEQUIBLE: MODIFICACIONES EN IRPF, IVA, IBI, IS Y PLUSVALÍA MUNICIPAL

El Real Decreto-Ley 29/2026, de 6 de octubre, introduce importantes modificaciones tributarias destinadas a incentivar el alquiler residencial, ampliar la oferta de vivienda asequible y modificar la fiscalidad de determinadas operaciones inmobiliarias. Las medidas afectan principalmente al IRPF, IVA, IBI, Impuesto sobre Sociedades e IIVTNU.

Dicho Real Decreto-Ley debe ser convalidado por la Diputación Permanente para mantener las medidas.

PRINCIPALES NOVEDADES FISCALES

1. IRPF: INCENTIVOS AL ALQUILER DE VIVIENDA HABITUAL

Se establece un nuevo **régimen de reducciones sobre los rendimientos netos positivos del arrendamiento**, con porcentajes que pueden alcanzar el 100%, en función de circunstancias como la reducción de la renta, la ubicación en zonas tensionadas, la edad de los arrendatarios o la aplicación de índices de referencia. También se prevén incentivos para viviendas rehabilitadas, alquiler social y viviendas arrendadas por primera vez.

Asimismo, se introduce una deducción estatal del 10% por alquiler de vivienda habitual para contribuyentes **con una base imponible inferior a 33.007,20€**, con límites y reducción progresiva de la base máxima de deducción.

2. EXENCIÓN DE GANANCIAS PATRIMONIALES POR TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS

Se contempla, **hasta el 31 de diciembre de 2027**, una exención para determinadas ganancias derivadas de la transmisión de viviendas a entidades del sector público dedicadas a promover o gestionar vivienda social y asequible. Entre los requisitos figuran un valor de

transmisión inferior a 800.000€ y que la vivienda haya permanecido desocupada durante los dos años anteriores. La exención es total hasta 200.000€ y decreciente hasta el límite indicado.

3. NUEVOS INSTRUMENTOS DE AHORRO E INVERSIÓN

Se crean la *Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa* y el *Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa*, con incentivos fiscales y condiciones específicas de permanencia, aportaciones y tributación. También se establece una modalidad vinculada a la reinversión de determinadas ganancias procedentes de transmisiones de viviendas.

4. IVA: ALQUILERES, REHABILITACIÓN Y VIVIENDA PROTEGIDA

Desde el 1 de diciembre de 2026, determinados arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados, cuya duración para un mismo arrendatario no supere las 30 noches, pasarán **a tributar al tipo reducido del 10% cuando concurran las condiciones legales**.

Además, se amplía la aplicación del tipo reducido a determinadas obras de renovación y reparación de viviendas destinadas al alquiler habitual y se incorpora al tipo superreducido la entrega de determinadas viviendas protegidas de calificación permanente o indefinida.

5. IBI: RECARGOS SOBRE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

Los ayuntamientos de municipios situados en zonas de mercado residencial tensionado podrán establecer, mediante ordenanza fiscal, **recargos de hasta el 50% de la cuota líquida del IBI** sobre inmuebles residenciales destinados a alojamientos turísticos. El recargo podrá elevarse **al 100% cuando el titular tenga dos o más inmuebles destinados a este uso y al 150% cuando tenga cuatro o más**.

6. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES: RÉGIMEN DE LAS SOCIMI

Se establece un **gravamen especial del 25% sobre determinados beneficios no distribuidos procedentes del arrendamiento o cesión de uso residencial**, incluidos alojamientos turísticos y de corta duración, cuando concurran los requisitos previstos. Se contemplan reducciones del gravamen vinculadas al porcentaje de viviendas asequibles y a la reinversión de los beneficios en este tipo de viviendas.

7. PLUSVALÍA MUNICIPAL (IIVTNU)

Se modifican los **coeficientes máximos aplicables al valor del terreno** para determinar la base imponible del impuesto, estableciendo una nueva escala en función del período de generación de la plusvalía.

CONSIDERACIÓN PRÁCTICA

La norma introduce incentivos relevantes para propietarios y arrendadores, pero también puede incrementar la carga fiscal de determinados alojamientos turísticos y modificar la tributación de las operaciones inmobiliarias. Resultará esencial comprobar los requisitos específicos de cada beneficio fiscal, las ordenanzas municipales aplicables y las fechas de entrada en vigor.

4. IS.- LOS RENDIMIENTOS DE LAS CUENTAS EN PARTICIPACIÓN NO PUEDEN ACOGERSE A LA EXENCIÓN DE DIVIDENDOS DEL ARTÍCULO 21 DE LA LIS

La Dirección General de Tributos, en su consulta vinculante V5248-26, de 23 de julio de 2026, considera que los beneficios percibidos por el partícipe no gestor de un contrato de cuentas en participación tienen la naturaleza fiscal **de ingresos financieros**, aunque procedan económicamente de dividendos obtenidos por la entidad gestora.

Resumen de la doctrina

La consulta analiza el tratamiento fiscal de los rendimientos obtenidos por una sociedad que participa en determinadas inversiones mediante un contrato de cuentas en participación. La entidad gestora invierte en el capital de otras sociedades y distribuye al partícipe no gestor los resultados que le corresponden contractualmente, incluidos los derivados de dividendos percibidos.

La cuestión consiste en determinar si estos importes pueden beneficiarse de la exención prevista en el artículo 21 de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades (LIS).

La DGT concluye que **no resulta aplicable dicha exención**, por las siguientes razones:

- **Naturaleza del contrato**. Conforme a los artículos 239 y siguientes del Código de Comercio, el gestor desarrolla la actividad en nombre propio y bajo su responsabilidad, mientras que el partícipe no gestor aporta recursos y participa en los resultados, sin adquirir la condición de socio de las sociedades en las que invierte el gestor.
- **Calificación contable**. De acuerdo con la norma de registro y valoración 9.ª del Plan General de Contabilidad y con la Resolución del ICAC de 5 de marzo de 2019, la aportación del partícipe no gestor se reconoce como un activo financiero a coste, ajustado por los beneficios o pérdidas que le correspondan.
- **Calificación fiscal**. Las cuentas en participación constituyen una forma de financiación ajena para la entidad gestora. Por ello, los resultados positivos o negativos imputables al partícipe no gestor se califican fiscalmente como ingresos o gastos financieros.
- **Exclusión de la exención**. Los importes percibidos por el partícipe no gestor no tienen la consideración fiscal de dividendos o participaciones en beneficios de la sociedad participada a efectos del artículo 21 de la LIS, aunque su origen económico sean los dividendos obtenidos por la entidad gestora.

Implicaciones prácticas

La resolución pone de manifiesto que la aplicación de la exención del artículo 21 de la LIS depende de la naturaleza jurídica y fiscal de la renta percibida, y no únicamente de su procedencia económica.

En consecuencia, las sociedades que canalicen inversiones mediante contratos de cuentas en participación **deben distinguir entre la percepción directa de dividendos por una entidad que ostenta participaciones en el capital y la obtención de rendimientos contractuales por un partícipe no gestor**.

Estos últimos deberán integrarse en la base imponible conforme a las reglas generales del Impuesto sobre Sociedades, sin aplicar la exención por doble imposición del artículo 21 de la LIS por el mero hecho de que los resultados deriven de dividendos.

5. IRPF. - IMPUTACIÓN DE LAS RENTAS GENERADAS POR UNA HERENCIA YACENTE A LOS INSTITUIDOS HEREDEROS A TÉRMINO

El Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, STS 833/2026, de 2 de julio de 2026, recurso de casación 2040/2024, ECLI: ES:TS:2026:2942, confirma que los herederos a término deben tributar en el IRPF por las rentas de la herencia yacente antes de adquirir los bienes heredados.

1. Cuestión controvertida

El Tribunal Supremo analiza si las rentas generadas por una herencia yacente deben imputarse en el IRPF a las personas designadas como herederas en el testamento cuando su llamamiento está sujeto a un término y este todavía no ha vencido, por lo que aún no han adquirido los bienes y derechos hereditarios.

La controversia se centra en la interpretación del artículo 8.3 de la Ley del IRPF y en su coordinación con la normativa del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD), particularmente ante la posible existencia de una doble imposición.

2. Antecedentes del caso

La causante instituyó herederos a sus sobrinos, sometiendo el llamamiento a un plazo de seis años. Durante el período posterior al fallecimiento y anterior al cumplimiento del término, el patrimonio hereditario generó una ganancia patrimonial.

La Administración tributaria imputó la renta correspondiente al contribuyente en su IRPF, aunque todavía no se había cumplido el plazo testamentario ni se había producido la adquisición efectiva de los bienes hereditarios.

El contribuyente impugnó dicha imputación, alegando que aún no tenía la condición efectiva de heredero y que la tributación podía provocar una doble imposición cuando posteriormente tributara por el ISD.

3. Criterio del Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo desestima la interpretación defendida por el contribuyente y establece que las rentas generadas por la herencia yacente deben imputarse en el IRPF a los herederos instituidos, incluidos aquellos cuyo llamamiento esté sometido a un término pendiente de cumplimiento.

La Sala fundamenta su decisión en los siguientes argumentos:

- Atribución obligatoria de rentas. El artículo 8.3 de la Ley 35/2006 del IRPF configura las herencias yacentes como entidades en régimen de atribución de rentas. Las rentas obtenidas se atribuyen a los herederos o partícipes conforme a las reglas fiscales aplicables.
- El término no elimina la condición de heredero instituido. La eficacia del llamamiento queda diferida hasta el cumplimiento del plazo, pero ello no impide atribuir fiscalmente las rentas generadas durante la administración de la herencia.
- Tributación anterior a la adquisición de los bienes. La imputación en el IRPF recae sobre las rentas producidas por el patrimonio hereditario, no sobre la adquisición de los bienes que integran la herencia.
- Inexistencia de doble imposición por el mero diferimiento. El IRPF grava las rentas generadas durante la situación de herencia yacente, mientras que el ISD grava la adquisición de los bienes y derechos por sucesión. Se trata de hechos imponibles distintos.

4. Doctrina jurisprudencial fijada

La sentencia establece expresamente el siguiente criterio:

En aplicación del artículo 8.3 de la Ley del IRPF, las rentas generadas en una herencia yacente deben imputarse en el IRPF a quienes hayan sido instituidos herederos, incluidos los llamados a la herencia como herederos a término, aunque este no se haya cumplido ni se hayan adquirido todavía los bienes o derechos hereditarios.

5. Consecuencias prácticas

La doctrina tiene especial relevancia en las herencias en las que el testador difiere la eficacia del llamamiento sucesorio a una fecha futura.

- **Para los herederos**: Deben tener en cuenta las rentas generadas por el patrimonio hereditario durante el período de herencia yacente, aunque todavía no puedan adquirir los bienes.
- **Para la declaración del IRPF**: Las rentas se atribuyen conforme a su naturaleza y a las reglas del régimen de atribución de rentas, atendiendo a la participación que corresponda.

- **Para la planificación sucesoria**: El diferimiento de la adquisición de los bienes no supone, por sí mismo, el aplazamiento de la tributación en el IRPF de las rentas que produzcan.
- **Para la coordinación entre IRPF e ISD**: Debe distinguirse entre las rentas generadas por el patrimonio hereditario y la adquisición sucesoria de los bienes, sin presumir que existe doble imposición por el mero hecho de que ambos impuestos resulten aplicables en momentos diferentes.

6. Conclusión fiscal

La STS 833/2026 confirma una interpretación estricta del régimen de atribución de rentas de las herencias yacentes: La falta de adquisición efectiva de los bienes hereditarios no excluye la imputación en el IRPF de las rentas generadas por estos cuando los beneficiarios han sido instituidos herederos a término.

La resolución **obliga a diferenciar claramente la tributación de los rendimientos o ganancias obtenidos durante la administración de la herencia yacente de la tributación derivada de la adquisición de los bienes por sucesión**.

6. IRPF. - LAS DERRAMAS POR OBRAS ESTRUCTURALES INCREMENTAN EL VALOR DE ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA

La Dirección General de Tributos, en su consulta vinculante V1136/2026, de 20 de marzo de 2026, aclara que las derramas satisfechas por los propietarios para financiar **obras estructurales del edificio**, cuando tengan la consideración de mejoras, no son deducibles directamente en el IRPF, sino que incrementan el valor de adquisición del inmueble a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial en una futura transmisión.

Criterio de la DGT

La consulta analiza el tratamiento fiscal de una derrama aprobada por una comunidad de propietarios para ejecutar obras destinadas a reparar daños estructurales del edificio. El contribuyente plantea si puede deducir en el IRPF el importe satisfecho por su vivienda habitual.

Conforme al artículo 35 de la Ley del IRPF, el valor de adquisición comprende, entre otros conceptos, el coste de las inversiones y mejoras efectuadas en el inmueble.

La DGT distingue entre:

- Obras de mejora: Las que aumentan la capacidad, la habitabilidad **o la vida útil del inmueble**. Su importe incrementa el valor de adquisición.
- Obras de reparación y conservación: **Las destinadas a mantener el inmueble en condiciones normales de uso**. No incrementan el valor de adquisición por este concepto, sin perjuicio del tratamiento que pueda corresponderles cuando el inmueble genere rendimientos del capital inmobiliario.

En particular, la DGT considera que **las obras de consolidación de la estructura y estabilización de pilares pueden calificarse como mejoras**. Cuando las ejecuta la comunidad de propietarios, cada titular deberá incorporar al valor de adquisición la parte correspondiente a su cuota de participación, determinada por el importe de la derrama satisfecha.

Implicaciones prácticas

El propietario no puede deducir directamente en su declaración del IRPF la derrama por el mero hecho de haberla pagado, aunque se refiera a su vivienda habitual. Si las obras se califican como mejoras, podrá computar su importe como mayor valor de adquisición

cuando venda la vivienda, reduciendo así la ganancia patrimonial sujeta a tributación o aumentando la pérdida patrimonial, según corresponda.

Recomendación: Conservar las actas de la comunidad, los acuerdos de aprobación de las obras, las facturas y los justificantes de pago de las derramas, a fin de acreditar la naturaleza de las actuaciones y el importe imputable a cada propietario.

7. IVA. - EL TRIBUNAL SUPREMO CONFIRMA LA NO SUJECIÓN AL IVA DE LA CESIÓN GRATUITA DE VEHÍCULOS A EMPLEADOS Y MANTIENE LAS RESTRICCIONES A LA DEDUCCIÓN EN GASTOS DE REPRESENTACIÓN

El Tribunal Supremo en su sentencia número 889/2026, de 13 de julio de 2026, recurso de casación 5250/2022, confirma la no sujeción al IVA de la cesión gratuita de vehículos a empleados

1. Criterio jurisprudencial

El Tribunal Supremo analiza dos cuestiones de interés casacional en relación con el IVA: La deducibilidad de las cuotas soportadas por gastos de atención a clientes y la tributación de la cesión de vehículos de empresa a empleados para su uso particular.

La sentencia fija criterios diferenciados para ambas cuestiones, con relevancia directa para la gestión fiscal de las empresas.

2. Cesión gratuita de vehículos a empleados

El Tribunal Supremo declara que la cesión gratuita de un vehículo para uso particular no está sujeta al IVA cuando concurren conjuntamente las siguientes circunstancias:

- El vehículo está afecto a la actividad empresarial en un 50%, conforme a la presunción del artículo 95.Tres.2.ª de la Ley del IVA, no desvirtuada por la Administración.
- El empleado no paga ninguna cantidad por la utilización del vehículo.
- El trabajador no renuncia a una parte de su retribución ni a otras ventajas como contraprestación por el derecho de uso.

En estas condiciones, la imputación de una retribución en especie a efectos del IRPF no convierte por sí sola la cesión en una prestación onerosa sujeta al IVA. Tampoco procede gravarla automáticamente como autoconsumo por el mero hecho de haberse deducido el 50% del IVA soportado por el renting.

El Tribunal confirma así la sentencia recurrida y rechaza la pretensión de la Administración de exigir el IVA por la utilización privada de los vehículos en las circunstancias examinadas.

Consecuencia práctica: Las empresas deben analizar si existe una contraprestación real por la cesión y documentar adecuadamente las condiciones de uso de los vehículos. La solución no debe extrapolarse automáticamente a supuestos con pagos, renuncias retributivas u otras circunstancias diferentes.

3. Gastos de atención a clientes y espectáculos deportivos

El Tribunal Supremo confirma la compatibilidad con el Derecho de la Unión Europea de las restricciones previstas en el artículo 96.Uno.4.º y 5.º de la Ley 37/1992 del IVA.

En consecuencia, se mantiene la exclusión de la deducción del IVA soportado en gastos correspondientes a espectáculos y servicios recreativos, así como en bienes y servicios destinados a atenciones a clientes, empleados o terceros, en los términos contemplados por la normativa.

La conclusión se apoya en la interpretación del artículo 176, párrafo segundo, de la Directiva 2006/112/CE, conforme al criterio establecido por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en su sentencia de 12 de marzo de 2026, asunto C-515/24, Randstad España.

Por tanto, la vinculación de un gasto con la actividad empresarial o su deducibilidad en el Impuesto sobre Sociedades no garantiza la deducción del IVA soportado. Ambos impuestos responden a reglas distintas.

4. Implicaciones para las empresas

- **Vehículos de empresa**: Revisar los contratos, las condiciones de cesión y la existencia de pagos o renuncias retributivas por parte de los empleados.
- **Deducción del IVA**: No confundir el tratamiento de la retribución en especie en el IRPF con la existencia de una operación onerosa a efectos del IVA.
- **Atenciones comerciales**: Separar el análisis de la deducibilidad del gasto en el Impuesto sobre Sociedades del derecho a deducir el IVA soportado.
- **Procedimientos tributarios**: Valorar la aplicación de esta doctrina a las regularizaciones relativas a vehículos cedidos gratuitamente, atendiendo a las circunstancias concretas de cada caso.

Conclusión

La sentencia delimita el tratamiento de dos situaciones habituales en la fiscalidad empresarial: por un lado, la cesión gratuita de vehículos a empleados, que no queda sujeta al IVA cuando se cumplen los requisitos establecidos por el Tribunal; por otro, los gastos de representación y atención a clientes, respecto de los cuales se mantienen las limitaciones legales a la deducción del impuesto.

El criterio refuerza la necesidad de analizar separadamente la existencia de contraprestación, la afectación empresarial de los bienes y servicios y las restricciones específicas del derecho a deducir el IVA.