

COVID-19: Imputación de rentas inmobiliarias de la segunda vivienda durante el estado de alarma

La Dirección General de Tributos ha publicado una consulta vinculante, acerca de la imputación de rentas inmobiliarias por la segunda vivienda durante el estado de alarma consecuencia del COVID-19.

Se plantea la situación en la que un contribuyente propietario de una segunda vivienda en la que no reside, no está alquilada ni afecta a una actividad económica, pueda excluir respecto a la imputación de rentas inmobiliarias por dicho inmueble, el tiempo al que se extiende el estado de alarma, debido a la obligación de confinamiento y limitación en los desplazamientos establecidos en dicho estado.

La administración indica que **la imputación de rentas inmobiliarias no tiene en cuenta la utilización efectiva de la segunda vivienda sino su disponibilidad a favor de su titular**, sin que la Ley atienda a circunstancias que puedan afectar a dicha utilización, tales como la enfermedad, el trabajo u otras que determinen la no posibilidad de utilización de la segunda vivienda. La Ley limita los casos en los que no procede la imputación de rentas inmobiliarias únicamente a los siguientes: afectación del inmueble a una actividad económica, que el inmueble genere rendimientos de capital, que se encuentre en construcción y que no sea susceptible de uso por razones urbanísticas.

El consultante hace referencia a otra consulta vinculante [V1385-18](#), de 28 de mayo de 2018 para fundamentar una posible exclusión, pero se aclara que se trata de un supuesto diferente, (inmueble vacío que es ocupado ilegalmente por terceros en contra de la voluntad del propietario, habiéndose iniciado un procedimiento de desahucio por el propietario del inmueble). En este caso, siempre que todo haya quedado debidamente acreditado, se estableció que “*operaría la exclusión del régimen de imputación de rentas inmobiliarias previsto en el artículo 85.1 de la LIRPF desde el momento en que inició dicho procedimiento y sin necesidad de esperar a su resolución*”.

Por ello, en el caso al que se refiere la consulta vinculante planteada por el contribuyente ([V1474-20](#) de 19 de mayo de 2020), **se concluye que no puede quedar excluido de la imputación de rentas inmobiliarias por la segunda vivienda** de la que es propietario, al no estar la misma afecta a una actividad económica, ni generar rendimientos del capital, ni tratarse de un inmueble en construcción, ni de un inmueble que por razones urbanísticas, no sea susceptible de uso.