

## **Información sobre los cambios en la amortización de inmuebles adquiridos de forma lucrativa determinados por la Sentencia 1130/2021 de 15 de septiembre de 2021 del Tribunal Supremo y su adaptación a los ejercicios de renta 2019 y 2020.**

El cálculo de la amortización de inmuebles en renta se realiza de la siguiente forma:

Se aplica el 3% sobre el mayor valor de los siguientes:

- Valor catastral de la construcción.
- Coste de adquisición satisfecho (excluyendo el valor del suelo) más las mejoras realizadas.

Hasta la resolución 1130/2021 del 15 de septiembre del Tribunal Supremo, la AEAT consideraba que en las adquisiciones a título lucrativo, el coste de adquisición satisfecho únicamente estaba constituido por los gastos inherentes a la adquisición (notaria, registro, ISD...) y, por tanto, en la mayor parte de los casos la amortización se realizaba sobre el valor catastral de la construcción, al ser este el mayor importe.

(Este era el criterio establecido por la AEAT antes de la resolución de dicha sentencia y aplicado de forma obligatoria en los ejercicios 2019 y 2020 por exigencias de validación en el envío a la AEAT).

La citada sentencia determina que, en las adquisiciones a título lucrativo, el coste de adquisición satisfecho debe estar formado por el valor del bien declarado a efectos del Impuesto de Sucesiones y Donaciones más los gastos de adquisición satisfechos; por tanto, en la mayor parte de los casos, el importe de la amortización puede ser mayor que el aplicado con anterioridad.

### **Cambios en el programa de renta de 2019 y 2020:**

#### **Declaraciones ya existentes en el programa:**

- En ningún caso se verán modificadas las declaraciones dentro del programa excepto que el usuario determine lo contrario.
- Dispone de un listado dentro de cada ejercicio de renta (Cálculo inmobiliario STS 1130/2021) para consultar aquellas declaraciones que pueden verse afectadas por esta modificación.
- Este listado incluye las rentas con inmuebles arrendados con las siguientes casuísticas:
  - Tipo de adquisición 2 (lucrativa) y opción de “realizar el cálculo de la amortización” seleccionada.
  - Tipo de adquisición 3 (onerosa y lucrativa) y con importe de amortización en casos especiales.
- Recomendamos no modificar la declaración original y generar una complementaria/rectificativa.

En la parte inferior derecha del apartado de “Datos personales” se ha habilitado la opción “Realizar nuevo cálculo inmobiliario”. Activando esta casilla el programa calculará la renta adaptando el cálculo de la amortización a lo descrito en la STS 1130/2021.

Desde la última opción del menú “Datos declaración complementaria/rectificativa” puede comprobar si el resultado de la renta se ve afectado por la modificación y presentar una declaración rectificativa, si así lo desea.

#### **Declaraciones nuevas:**

Ante nuevas declaraciones, el programa marcará la opción “Realizar nuevo cálculo inmobiliario” por defecto.