

Tratamiento fiscal del impago de alquiler y la ocupación ilegal en el IRPF

La pérdida de la posesión de un inmueble, ya sea por el impago de las rentas por parte del arrendatario o por una ocupación ilegal, representa un grave perjuicio económico y legal para el propietario. Al cese de los ingresos periódicos se le suma la obligación de seguir afrontando los gastos corrientes de la propiedad y los costes derivados de los procedimientos judiciales para la recuperación del inmueble.

En el contexto de la campaña de la Renta, es fundamental analizar el impacto fiscal de estas situaciones anómalas sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), delimitando las obligaciones de declaración y los mecanismos de deducción o exclusión vigentes.

1. El impago del alquiler y los saldos de dudoso cobro

Obligación de declarar el ingreso devengado

De acuerdo con la Ley del IRPF, los rendimientos del capital inmobiliario se rigen por el principio de devengo. Esto implica que el arrendador está obligado a incluir en su base imponible todas las rentas que vencen y resultan exigibles contractualmente durante el ejercicio fiscal, con independencia de que el inquilino las haya abonado de forma efectiva o no.

El mecanismo de compensación: Deducción por saldos de dudoso cobro

Para mitigar la carga impositiva de tributar por ingresos no percibidos, el Reglamento del IRPF faculta al propietario a deducir como gasto los denominados "saldos de dudoso cobro". Para que estas cuantías resulten deducibles, se debe cumplir alguno de los siguientes requisitos legales:

1. Que el arrendatario deudor se encuentre formalmente en situación de concurso de acreedores.
2. Que entre la fecha de la primera reclamación o gestión de cobro (o vencimiento de la primera cuota impagada) y la finalización del período impositivo (31 de diciembre) hayan transcurrido más de seis meses, sin que se haya producido una novación o renovación del crédito.

Las cuantías que cumplan estas condiciones se consignarán en el apartado de rendimientos del capital inmobiliario, minorando el rendimiento neto del inmueble.

Caso Práctico 1: Aplicación de saldos de dudoso cobro

Enunciado: El señor A.M.C. es propietario de un piso arrendado por una renta mensual de 1.200 €. Durante el ejercicio fiscal, el inquilino suspende el pago de las mensualidades correspondientes a los meses de marzo y abril, iniciándose las reclamaciones de

inmediato. El resto del año se abona con normalidad o queda pendiente sin cumplir el plazo de seis meses al cierre del ejercicio.

Solución:

- Ingresos íntegros del ejercicio: 14.400 € (1.200 € × 12 meses), correspondientes al total de las rentas devengadas.
- Gasto deducible por saldo de dudoso cobro: 2.400 € (1.200 € × 2 meses), dado que al 31 de diciembre han transcurrido más de seis meses desde el primer impago exigible de marzo y abril.
- Efecto fiscal: El rendimiento bruto computable se reduce eficazmente, tributando únicamente por la parte financiera real tras la deducción.

Recuperación posterior de las rentas adeudadas

Si con posterioridad al ejercicio de la deducción el propietario logra cobrar las rentas pendientes, dichas cuantías deberán computarse como ingresos del capital inmobiliario estrictamente en el período impositivo en el que se efectúe su cobro de caja.

Caso Práctico 2: Cobro posterior de cantidades deducidas

Enunciado: Un propietario sufrió un impago de 4.800 € en un ejercicio anterior, importe que declaró como ingreso devengado y, simultáneamente, se dedujo como saldo de dudoso cobro. En el presente ejercicio, tras la resolución del conflicto, logra recuperar 3.000 € de la deuda.

Solución: El contribuyente deberá incluir los 3.000 € recuperados como un ingreso íntegro del capital inmobiliario en la declaración de la Renta correspondiente al año en que se produce el cobro efectivo.

Deducibilidad de gastos jurídicos y el impacto de las costas

Todos los gastos derivados de la reclamación del crédito o de la recuperación del inmueble (honorarios de abogados, procuradores, requerimientos notariales o burofaxes) tienen la consideración de gastos deducibles en el momento en que se satisfacen.

No obstante, si el procedimiento judicial finaliza con una condena en costas al inquilino y el propietario recupera dichos importes, se debe evitar la duplicidad fiscal: el contribuyente no puede deducirse el gasto de los profesionales y, al mismo tiempo, omitir la compensación recibida. Si las costas son percibidas de forma efectiva, se consideran una ganancia patrimonial que compensa el gasto; si por el contrario resultan incobrables debido a la insolvencia del demandado (escenario frecuente), no se declarará ingreso alguno, manteniéndose la deducibilidad legítima del gasto inicialmente soportado.

2. La ocupación ilegal del inmueble

Régimen general: Imputación de rentas inmobiliarias

Por regla general, aquellos bienes inmuebles urbanos que no constituyen la vivienda habitual del contribuyente, no están arrendados ni se encuentran afectos a una actividad económica, generan una imputación de rentas inmobiliarias. Este rendimiento presunto lo calcula la Agencia Tributaria (AEAT) aplicando el 2% sobre el valor catastral del inmueble (o el 1,1% si dicho valor ha sido revisado en el municipio). Al tratarse de un inmueble "a disposición" de su titular, la norma prohíbe la deducción de cualquier gasto corriente (IBI, comunidad, seguros).

La excepción por pérdida de la posesión (Ocupación Ilegal)

Tanto la Dirección General de Tributos (DGT) como la AEAT reconocen que, ante una ocupación ilegal en contra de la voluntad del propietario, se quiebra el principio de "disponibilidad" del inmueble. Por consiguiente, cesa la obligación de imputar rentas inmobiliarias.

Para que esta exoneración sea válida, se exige el cumplimiento de un requisito formal indispensable: debe acreditarse la iniciación de un procedimiento judicial de desahucio o recuperación de la posesión (ya sea mediante demanda civil o denuncia penal). No es necesario esperar a la firmeza de la sentencia o al lanzamiento efectivo para dejar de tributar; basta con la admisión a trámite o constancia del inicio del proceso.

Si la ocupación y la posterior interposición de la demanda ocurren a lo largo del año, la imputación de rentas deberá prorratearse por días correspondientes al período en que el inmueble estuvo formalmente a disposición del propietario.

Caso Práctico 3: Prorrateo por ocupación ilegal

Enunciado: Una segunda residencia es ocupada ilegalmente el 1 de marzo de 2025. El propietario, tras recabar la información y la asistencia jurídica formal, interpone la correspondiente demanda judicial el 15 de abril de 2025. El inmueble tiene un valor catastral de 120.000 € (no revisado, tipo del 2%), lo que supondría una imputación anual completa de 2.400 €.

Solución:

- Periodo de imputación obligatoria: Del 1 de enero al 14 de abril (104 días), tramo en el que el inmueble legalmente se considera bajo la disponibilidad del titular (a falta de una prueba fehaciente previa que Hacienda valide con anterioridad a la demanda).
- Periodo de exoneración: Del 15 de abril al 31 de diciembre (261 días), debido a que ya consta el inicio formal del procedimiento judicial de recuperación.
- Cálculo de la imputación final: $\$(2.400 \text{ €} \times 104) / 365 = 683,84 \text{ €}$. El propietario solo tributará por 683,84 € en lugar de los 2.400 € del año completo.

Recomendación profesional de cumplimiento

En cualquiera de los dos escenarios analizados, la carga de la prueba recae sobre el contribuyente. Ante eventuales requerimientos o procesos de comprobación limitada por parte de la Administración de la Agencia Tributaria, resulta crítico conservar de forma ordenada toda la documentación justificativa:

- Contratos de arrendamiento y justificantes bancarios de los impagos.
- Requerimientos previos (buofaxes con certificación de texto y acuse de recibo).
- Copias selladas de demandas civiles, denuncias, decretos de admisión a trámite y resoluciones judiciales.
- Facturas y minutas detalladas de los profesionales intervinientes (abogados, procuradores, cerrajeros).

Pedro Joaquín Crespo Roldán