

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Se pueden deducir los gastos de cancelación de hipoteca en el rendimiento del capital inmobiliario

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V2580-25	18 de diciembre de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Posibilidad de deducción de dichos gastos para el cálculo del rendimiento neto del capital inmobiliario en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 - art. 22.1, 23.1

RIRPF RD 439/2007 - art. 13, 14

Resumen

Una propietaria consulta si los gastos de notaría, registro y gestoría derivados de la cancelación de una hipoteca de una vivienda alquilada son deducibles. La DGT responde que sí, al considerarse gastos de financiación.

Criterio de la DGT

Los gastos de cancelación de un crédito hipotecario, incluyendo notaría, registro y gestoría, son deducibles para determinar el rendimiento neto del capital inmobiliario. Esto se debe a que se consideran gastos de financiación, junto con los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición del bien.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- Los gastos de notaría, registro y gestoría por cancelación de hipoteca reducen la base imponible del rendimiento neto del capital inmobiliario.
- La deducibilidad se fundamenta en la naturaleza de gastos de financiación del crédito hipotecario.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la integración de los gastos de cancelación en la declaración de la renta del ejercicio en que se devenguen.
- Analizar la correcta clasificación de estos costes como gastos de financiación para evitar errores en la determinación del rendimiento neto.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que los gastos de cancelación corresponden a una vivienda destinada al arrendamiento.
- ☐ Comprobar que se dispone de las facturas de notaría, registro y gestoría.
- ☐ Confirmar que los gastos se imputan en el ejercicio en que se producen.
- ☐ Asegurar que la deducción se aplica en el apartado de rendimientos del capital inmobiliario.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2580-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2580-25

Aviso legal y limitaciones del análisis

El presente documento es elaborado por BMC (Blue Mountain Asesores, SLU) con carácter exclusivamente informativo y divulgativo. Su contenido no constituye asesoramiento jurídico, fiscal ni de ningún otro tipo, ni crea relación profesional alguna entre BMC y el lector.

Este análisis resume el criterio administrativo expresado por la Dirección General de Tributos (DGT) en la consulta vinculante referenciada. Las consultas vinculantes vinculan exclusivamente a la Administración tributaria respecto del consultante y para la situación concreta descrita en la consulta. Su aplicación a casos distintos requiere un análisis individualizado de las circunstancias particulares.

La normativa fiscal es objeto de modificaciones frecuentes. BMC no garantiza que el contenido de este documento refleje el estado de la legislación vigente en la fecha de consulta por parte del lector. Se recomienda verificar siempre la vigencia de la normativa citada antes de tomar cualquier decisión.

Para obtener asesoramiento personalizado sobre su situación fiscal o jurídica, contacte con BMC a través de los canales indicados en este documento. BMC está sujeta al régimen de confidencialidad profesional y a las normas de protección de datos aplicables.

Counsel that endures.

Descubra el análisis completo y los recursos relacionados en nuestra plataforma de consultas vinculantes. Acceda a la ficha oficial, textos íntegros y más criterios DGT sobre su situación fiscal.

<https://bm.consulting/es/consultas-vinculantes/V2580-25>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB