

Deducción de cuotas soportadas relativas a locales durante los períodos en que no se encuentran alquilados

MF 5720s., 6467s., 6471s., 6517s., 6621
MIVA 82s., 2515s., 2520s., 2692s., 3067s.
MFI 5019s.
DGT 13-5-13

Las cuotas soportadas por el coste de los servicios de mantenimiento de **locales vacíos** son deducibles siempre que pueda acreditarse que este inmovilizado está destinado al desarrollo de una actividad sujeta y no exenta del Impuesto (arrendamiento) aun cuando, a posteriori, no sea posible dicha utilización por circunstancias ajenas al empresario.

Una sociedad civil que obtiene ingresos por **arrendamiento de inmuebles**, imputando sus rendimientos a cada socio en proporción a su participación. En ocasiones alguno de los locales arrendados se queda vacío, teniendo la sociedad que seguir incurriendo en gastos como reparaciones, pagos de comunidad, luz, agua, etc. Los locales vacíos se siguen considerando destinados al arrendamiento, a la espera de un nuevo contrato de alquiler, y no hacen uso particular de los mismos ni la sociedad civil ni sus socios partícipes.

Se consulta sobre la **deducibilidad del IVA soportado** por los gastos incurridos en relación con los inmuebles vacíos, durante el período de tiempo en que no han estado arrendados.

El criterio de la DGT es el siguiente:

Según establece la LIVA en relación con el ejercicio del derecho a la deducción, las deducciones se efectúan en función del **destino previsible** de los bienes y servicios adquiridos, sin perjuicio de su rectificación posterior si aquél fuese alterado (LIVA art.99).

A este respecto, la sentencia del TJUE 8-6-98, asunto 098/98, manifiesta en relación con la Sexta Directiva art.17.5 relativo al régimen aplicable al derecho a deducir el IVA, que para originar el derecho a la deducción los bienes adquiridos o los servicios obtenidos deberán estar directa e inmediatamente relacionados con las operaciones por las que se repercute el IVA y que dan derecho a deducir y que es indiferente la finalidad última que el sujeto pasivo pretenda alcanzar.

Una vez originado, el derecho a deducir sigue existiendo, aunque la actividad económica considerada no haya dado lugar a operaciones sujetas a gravamen o aunque el sujeto pasivo no haya podido utilizar los bienes o servicios que hayan dado lugar a la deducción en operaciones sujetas al impuesto a causa de circunstancias ajenas a su voluntad.

En consecuencia, de acuerdo con esta jurisprudencia y siempre que concurren el resto de requisitos y limitaciones para la deducción del Impuesto (LIVA Título VIII Capítulo I), las cuotas que hayan soportado por el coste de los servicios de mantenimiento de locales vacíos serán deducibles siempre que pueda acreditarse la intención confirmada por elementos objetivos de que dicho inmovilizado está destinado al desarrollo de una actividad sujeta y no exenta del Impuesto aun cuando, a posteriori, no sea posible dicha utilización a causa de circunstancias ajenas a la voluntad de la consultante.

Para la valoración de la **intencionalidad**, el RIVA art.27.2 da la siguiente lista ejemplificativa de circunstancias que permiten acreditar a los sujetos pasivos la intencionalidad de destinar los bienes y servicios adquiridos al desarrollo de actividades empresariales o profesionales a que se refiere la LIVA art.5.dos:

- naturaleza de los bienes y servicios adquiridos o importados, adecuada a la actividad que se tiene intención de desarrollar;
- período transcurrido entre la adquisición o importación de dichos bienes y servicios y la utilización efectiva de los mismos para la realización de las entregas de bienes o prestaciones de servicios objeto de la actividad empresarial o profesional;
- cumplimiento de las obligaciones formales registrales y contables exigidas por la normativa aplicable a empresarios o profesionales, como son: la presentación de la declaraciones censales; llevanza de las obligaciones contables de acuerdo con la normativa del IVA; autorizaciones, permisos o licencias administrativas para el desarrollo de la actividad a realizar; declaraciones tributarias relativas a la actividad empresarial o profesional.

Estos requisitos son aplicables tanto al momento en que ha de entenderse iniciada una actividad empresarial o profesional a los efectos de ejercitar el derecho a la deducción del Impuesto, como a los efectos de valorar si la entidad consultante ha seguido destinando en todo momento los locales como afectos a la actividad empresarial, con independencia de la existencia de períodos en que éstos no estuvieran arrendados.