

OBSERVATORIO LEGAL Ee

La sentencia de la Audiencia Nacional permite a una residente en EE.UU. deducir gastos en el IRNR por arrendamiento, equiparando el tratamiento a los residentes en la Unión Europea (UE) o en el Espacio Económico Europeo (EEE), en aplicación del principio de libre circulación de capitales (art. 63 TFUE). Aunque la LIRNR restringe la deducción a residentes en la UE o EEE, la Sala extiende esta posibilidad a terceros países, en línea con la jurisprudencia del TJUE (STJUE de 3.9.2014 y de 12.10.2023). El fallo anula la resolución del TEAC y la denegación administrativa de la solicitud de rectificación de autoliquidaciones de los ejercicios 2016-2018.

**Sentencia de la Audiencia Nacional
de 28 de julio de 2025
(Rec. 636/2021)**



Mediante sentencia de 28 de julio (Rec. 636/2021) la Audiencia Nacional estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por una contribuyente residente en Estados Unidos, y anula tanto la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) como la denegación administrativa de su solicitud de rectificación de autoliquidaciones del IRNR (modelo 210) correspondientes a los años 2016, 2017 y 2018.

La **cuestión de fondo** gira en torno a **si un no residente extracomunitario puede acogerse al régimen del artículo 24.6 LIRNR que permite deducir gastos relacionados con la obtención de rendimientos inmobiliarios a los residentes en la Unión Europea (UE) o en el Espacio Económico Europeo (EEE)**. La recurrente alegó que la exclusión de este beneficio fiscal por razón de su residencia en EE.UU. vulnera el **principio de libre circulación de capitales** reconocido en el artículo 63 TFUE, aplicable también a terceros Estados, según reiterada jurisprudencia del TJUE y del Tribunal Supremo español (SSTS 242/2018, 488/2018, 492/2018).

OBSERVATORIO LEGAL Ee



La AN asume esta doctrina y afirma que el ordenamiento español no se ha adaptado plenamente al Derecho de la Unión, **resultando discriminatoria la limitación que impide deducir gastos a no residentes fuera de la UE/EEE. La sentencia menciona la STJUE de 12 de octubre de 2023 (C-670/21), que refuerza el criterio de que los principios comunitarios pueden ser invocados por contribuyentes residentes en terceros países.**

En consecuencia, **la Sala anula los actos impugnados, reconoce el derecho de la contribuyente a que se le apliquen las deducciones del art. 24.6 LIRNR y declara vulnerado el principio de no discriminación fiscal del Convenio entre España y EE.UU.**

A la espera de que el Tribunal Supremo confirme la interpretación realizada por la Audiencia Nacional, resulta muy recomendable que los contribuyentes **no residentes en la Unión Europea o en el Espacio Económico Europeo** que hayan obtenido rendimientos por arrendamiento de inmuebles situados en España **valoren solicitar la rectificación de las autoliquidaciones no prescritas, siempre que dispongan de los justificantes que acrediten los gastos efectivamente incurridos.** Para ello, se aconseja contar con asesoramiento tributario especializado, dada la complejidad técnica del régimen del Impuesto sobre la Renta de no Residentes y la necesidad de articular adecuadamente la aplicación del principio de libre circulación de capitales en el contexto del Derecho de la Unión.

**Sentencia de la Audiencia Nacional
de 28 de julio de 2025
(Rec. 636/2021)**