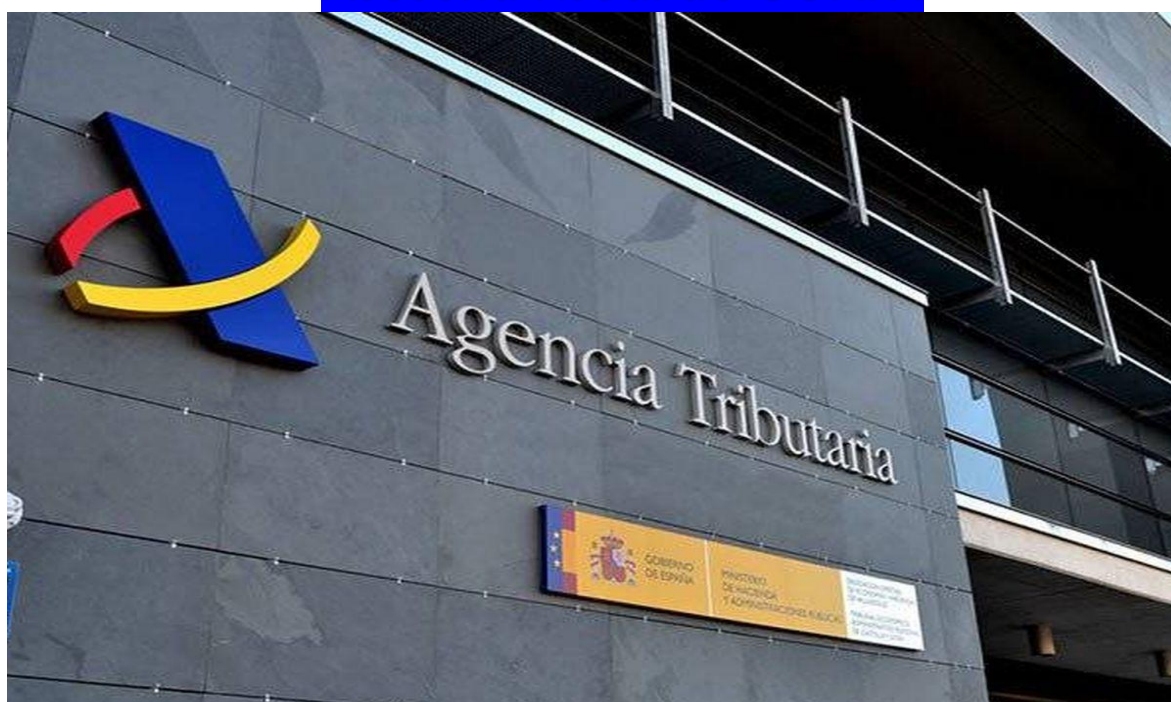


Asesoría Fiscal de COAFA



CIRCULAR 50/26

COMUNICACIONES INFORMATIVAS DE LA AEAT SOBRE DISCREPANCIAS EN CUENTAS BANCARIAS

Adjuntamos circular de nuestra Asesoría Fiscal para vuestro conocimiento



Se adjunta:

- Circular Asesor Fiscal.**
- Modelo contestación AEAT.**



Colegio
Administradores de Fincas
Alicante

NUEVA NORMALIDAD
ATENTOS A TUS NECESIDADES



José Fernando Molina Durá
Asesor Fiscal del COAFA
Calle Elche, 19, Local 1, Santa Pola
Tel: 865 645 539 | info@md-asesores.com

CIRCULAR INFORMATIVA N° 9/2026

COMUNICACIONES INFORMATIVAS DE LA AEAT SOBRE DISCREPANCIAS EN CUENTAS BANCARIAS

Alicante, 3 de agosto de 2026.

Estimados colegiados,

Desde la Asesoría Fiscal del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) les informamos de que hemos detectado la recepción *masiva* por parte de varios colegiados de una comunicación informativa emitida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT).

En dicha carta, la AEAT señala la existencia de discrepancias entre los ingresos por actividad económica declarados en sus autoliquidaciones de IRPF/ IS /IVA y el volumen de entradas de fondos abonadas en cuentas bancarias vinculadas a al NIF/CIF del Administrador de Fincas.

1. ORIGEN DEL PROBLEMA

Esta discrepancia NO obedece a omisión de ingresos propios. Se debe al cruce automatizado de datos bancarios de la AEAT. Al figurar el Administrador de Fincas como cotitular, firma autorizada o apoderado en las cuentas bancarias de las Comunidades de Propietarios que administra, el sistema informático de Hacienda computa erróneamente el flujo total de cobros de dichas comunidades a la esfera personal del profesional.

2. CONTESTACIÓN A LA COMUNICACIÓN

Aunque la propia carta indica que *"no implica obligación alguna de respuesta ni de aportación de documentación"*, DESDE LA ASESORÍA FISCAL RECOMENDAMOS ENÉRGICAMENTE CONTESTAR Y PRESENTAR ACLARACIÓN.

Si no se contesta, la discrepancia quedará abierta en las bases de datos de la AEAT, lo que podría derivar en un Procedimiento de Comprobación Limitada o de Inspección Fiscal formal en los próximos meses.



José Fernando Molina Durá
Asesor Fiscal del COAFA
Calle Elche, 19, Local 1, Santa Pola
Tel: 865 645 539 | info@md-asesores.com

3. INSTRUCCIONES DE ACTUACIÓN

Para facilitar el trámite, el Colegio ha elaborado una plantilla estándar de respuesta que se adjunta a la presente circular:

1. Localice el Código Seguro de Verificación (CSV) del documento (al pie de la carta).
2. Cumplimente el "Modelo de Escrito de Aclaración COAFA" que adjuntamos a esta circular.
3. Adjunte la siguiente documentación probatoria:
 - Certificados bancarios de la titularidad de las cuentas de las Comunidades donde conste que el colegiado es solo firma autorizada/apoderado.
 - Listado de Comunidades de Propietarios administradas en los ejercicios comprobados.
4. Presente el escrito por Registro Electrónico de la AEAT seleccionando "Presentación de documentación relacionada con un documento recibido de la AEAT" e introduciendo el CSV de la notificación.

Para cualquier duda sobre el proceso, la Asesoría Fiscal del COAFA queda a su disposición.

Quedamos a su disposición para cualquier consulta o aclaración.

Atentamente,
Molina Durá Asesores
Asesor Fiscal del COAFA

A LA DELEGACIÓN ESPECIAL DE LA AEAT DE LA COMUNITAT VALENCIANA

INSPECCIÓN REGIONAL – SEDE ALICANTE

DON/DOÑA: [Nombre y Apellidos del Administrador]

NIF: [NIF del Colegiado]

DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES: [Dirección Profesional]

N.º REFERENCIA DE LA COMUNICACIÓN: XXXXX

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN (CSV): XXXX

El abajo firmante, comparece ante este Órgano de la Administración Tributaria y, como mejor proceda en Derecho,

E X P O N E

PRIMERO.- Que ha recibido la comunicación informativa de referencia en la que se señalan aparentes discrepancias entre los ingresos declarados por el ejercicio de la actividad de Administración de Fincas en las autoliquidaciones del **IRPF (Modelo 100)** / **IS (Modelo 200)** y del **IVA (Modelo 303)** de los ejercicios **2022, 2023 y 2024**, y el volumen total de entradas registradas en cuentas bancarias vinculadas.

SEGUNDO.- Que la citada discrepancia responde a un error de apreciación en la imputación informática de los datos bancarios. Las entradas de fondos computadas por la AEAT no corresponden a ingresos propios del compareciente ni a contraprestaciones por sus servicios profesionales, sino a movimientos económicos y fondos de terceras entidades, clientes del obligado tributario (Comunidades de Propietarios).

TERCERO.- Que, en el marco de la relación contractual de mandato profesional (art. 1.709 y ss. del Código Civil y Ley de Propiedad Horizontal), el compareciente figura en las cuentas bancarias de las Comunidades de Propietarios que administra en calidad de **AMERA FIRMA AUTORIZADA / APODERADO**, con el único fin de gestionar los cobros y pagos inherentes a la conservación y mantenimiento de los inmuebles de sus clientes.

CUARTO.- Que los ingresos reales abonados por dichas Comunidades por la prestación de servicios de administración han sido íntegra y escrupulosamente declarados en las autoliquidaciones trimestrales y anuales de **IRPF / IS e IVA** correspondientes a los ejercicios **2022, 2023 y 2024**, habiéndose emitido las oportunas facturas reglamentarias.

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA:

- **Documento N.º 1:** Certificados emitidos por las entidades bancarias correspondientes, acreditativos de que la titularidad de las cuentas analizadas pertenece a las Comunidades de Propietarios cliente, ostentando el compareciente la mera condición de **autorizado/firmante** por razón de su cargo.
- **Documento N.º 2:** Relación detallada de las Comunidades de Propietarios gestionadas durante los ejercicios **2022, 2023 y 2024** (Nombre y CIF).

En virtud de lo anterior,

S O L I C I T A

Que teniendo por presentado este escrito junto con la documentación que lo acompaña, se sirva admitirlo, tenga por efectuadas las aclaraciones oportunas en relación con la comunicación informativa de referencia, y proceda al CIERRE Y ARCHIVO de las actuaciones informativas al haber quedado plenamente justificado que el desfase de entradas bancarias obedece en su integridad a fondos manejados por cuenta de terceros (Comunidades de Propietarios).

En Alicante, a [redacted] de [redacted] de 2026.

Fdo.: [redacted]