

C. Fiscalidad del arrendamiento de vivienda habitual ^{*/**}

Sofía Borgia Sorrosal
Profesora Contratada Doctora
Universidad Francisco de Vitoria
s.borgia.prof@ufv.es

Resumen: Al hablar de la fiscalidad del arrendamiento de vivienda habitual en España debemos atender a dos perspectivas, la fiscalidad del arrendador propietario de vivienda en alquiler y la fiscalidad del arrendatario, sean éstos personas físicas o jurídicas. En este capítulo se revisarán las principales obligaciones y ventajas fiscales previstas en la legislación para ambas partes. Estructuraremos el capítulo entorno a estas dos cuestiones: la fiscalidad para el arrendador y la fiscalidad para el arrendatario, atendiendo a la normativa vigente en 2024. Asimismo, se analizarán aspectos controvertidos derivados de la legislación actual, para todos los sujetos implicados.

* El trabajo se enmarca en las actividades realizadas en el Proyecto de investigación I+D «La protección jurídica de la vivienda habitual. Un enfoque global y multidisciplinar», financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación (PID 2021-124953NB-100), IP: Matilde Cuenca Casas, del que soy miembro del equipo investigador.

** Este trabajo se enmarca dentro del proyecto de investigación: «Retos Jurídicos para un uso eficiente y sostenible de las viviendas vacías», financiado por la Universidad Francisco de Vitoria, en la convocatoria competitiva 2023, con una duración de dos años desde enero 2023 hasta diciembre 2024, dirigido por María Góñi Rodríguez de Almeida, y con una financiación de 7000 euros.



Palabras clave: *Vivienda habitual, fiscalidad del arrendador, fiscalidad del arrendatario, deducciones por arrendamiento, reducción rendimiento capital inmobiliario.*

Abstract: *When talking about the taxation of renting a habitual residence in Spain, we must consider two perspectives, the taxation of the landlord who owns the rental property and the taxation of the tenant, whether they are natural or legal persons. This chapter will review the main tax obligations and advantages provided for in the legislation for both parties. We will structure the chapter around these two issues: taxation for the lessor and taxation for the tenant, taking into account the regulations in force in 2024. Likewise, controversial aspects derived from current legislation will be analyzed, for all the subjects involved.*

Keywords: *Primary residence, landlord taxation, tenant taxation, rental deductions, real estate capital return reduction.*

Sumario: 1. Fiscalidad del arrendador de vivienda habitual persona física. 1.1 Obligaciones fiscales. 1.2 Deducciones y ventajas fiscales. 2. Fiscalidad del arrendador de vivienda habitual persona jurídica. 2.1 Obligaciones fiscales. 2.2 Deducciones y ventajas fiscales. 3. Cuestiones controvertidas en la aplicación de la reducción de los rendimientos netos del capital inmobiliario. 3.1 Derivadas de la Ley 11/2021 de 9 de julio. 3.2 Entrada en vigor de la Ley de Vivienda y aplicación de los nuevos tipos de reducción. 3.3 ¿Qué ocurre con la reducción del rendimiento neto cuando el arrendatario es una persona jurídica?. 3.4 Cuando el arrendatario utiliza parte de la vivienda para desarrollar una actividad económica. 3.5 Cuando el inmueble está situado en el extranjero. 4. Fiscalidad del arrendatario de vivienda. 4.1 Obligaciones fiscales. 4.2 Deducciones y ventajas fiscales. 4.3 Tributación de las ayudas directas previstas para los arrendatarios. 5. Recapitulación. Bibliografía.

1. FISCALIDAD DEL ARRENDADOR DE VIVIENDA HABITUAL PERSONA FÍSICA

1.1 Obligaciones fiscales

Además de hacer frente al pago del IBI de forma anual, los propietarios de un inmueble arrendado como vivienda habitual, deben tributar por los rendimientos derivados de dicho inmueble en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, dentro del apartado de rendimientos del capital inmobiliario, que tributa al tipo de la Base Imponible General del Impuesto.



C. FISCALIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

Para el cálculo del Rendimiento Neto debe tener en cuenta todos los ingresos obtenidos por parte del arrendatario y una serie de gastos deducibles:

- Intereses y gastos de financiación: incluyen todos los intereses pagados por los préstamos contratados, tanto para la adquisición como para las obras de mejora del inmueble.
- Tributos y tasas locales: IBI, tasas de basura y otros tributos locales.
- Seguros: Las primas de seguros relacionados con el inmueble (como seguro del hogar).
- Amortización: El propietario puede incluir como gasto deducible la amortización del inmueble, que está valorada en el 3% del mayor de estos dos valores: el de adquisición o el valor catastral, excluyendo el valor del suelo.

1.2 Deducciones y ventajas fiscales

a) Reducción del rendimiento neto

La principal ventaja fiscal con la que cuenta el arrendador de vivienda habitual, con carácter general, es la reducción prevista en los rendimientos netos obtenidos por dicha actividad.

Sin embargo, con la entrada en vigor en enero de 2024 de las nuevas reducciones previstas por la Ley de Vivienda 12/2023, la reducción del rendimiento neto por arrendamiento de vivienda habitual pasa del 60% al 50% con carácter general.

La Ley de vivienda en su Disposición Final Segunda modifica el artículo 23 de la Ley 35/2006 del IRPF, y establece los siguientes porcentajes de reducción del rendimiento neto:

«a) En un 90 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

b) En un 70 por ciento cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

1.º Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida



entre 18 y 35 años. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.

2.º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

c) En un 60 por ciento cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

d) En un 50 por ciento, en cualquier otro caso».

Como vemos, la Ley 12/2023 introduce muchos supuestos nuevos que dan derecho a porcentajes incrementados de reducción de los ingresos por arrendamiento, pero se trata de supuestos que no dejan de ser excepcionales o puntuales y sin embargo, introduce una disminución de la reducción que, hasta ahora era del 60% y que aplicaba a todos los arrendadores de vivienda habitual, sin necesidad de cumplir ningún requisito adicional.

En definitiva, estamos ante una disminución de la reducción del 60% que ha pasado a ser del 50%, a partir del 1 de enero de 2024 y que se aplicará en la declaración de la renta de 2024. Con esta disminución del incentivo previsto para los propietarios de vivienda, que es la reducción del rendimiento neto obtenido, no parece que se pueda hacer frente a la escasez de oferta de vivienda de la que habla la propia Ley en su exposición de motivos.

En el ámbito autonómico, tan solo dos CC. AA. han introducido incentivos para los arrendadores de vivienda:

Aragón, contempla una reducción para el arrendador del 30% de los rendimientos por arrendamiento de vivienda habitual, que se aplicará sobre la cuota íntegra autonómica de la base imponible general (una vez practicada la reducción prevista en el artículo 23.2 de la Ley del IRPF).



C. FISCALIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

Parar poder practicarse esta reducción autonómica el propietario de la vivienda ha tenido que poner la misma a disposición del Gobierno de Aragón o de alguna de las entidades que tengan a tribuida la gestión del Plan de Vivienda Social de dicha comunidad⁽¹⁾.

En este mismo sentido, la Comunidad Valenciana cuenta con una reducción, para el arrendador, del 5% sobre los rendimientos por arrendamiento de vivienda habitual con una base máxima deducción de 3.300€, siempre que el precio del arrendamiento no supere los precios de referencia fijados por la Comunidad Autónoma para los alquileres privados.

b) *Deducciones previstas por la realización de obras para la mejora de la eficiencia energética de las viviendas arrendadas*

El del Real Decreto-ley 19/2023, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la rehabilitación edificatoria aprobó una serie de deducciones en la Ley del IRPF cuando el propietario realice, antes del 31 de diciembre de 2024, obras destinadas a mejorar la eficiencia energética de la vivienda y la vivienda sea alquilada antes del 31 de diciembre e 2025.

A continuación vamos a enumerar los tipos de deducción en función de la mejora realizada:

- Deducción prevista para obras cuya finalidad sea reducir la demanda de calefacción y refrigeración.
 - En este caso el porcentaje de deducción previsto por la norma es del 20% del coste, con una base máxima de deducción de 5000€⁽²⁾.
 - Deducción prevista para obras destinadas a disminuir el consumo de energía primaria no renovable.

(1) Esta reducción está recogida en el artículo 110-13 TR aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, introducido por artículo 1.10 Ley 10/2012. (redacción actual dada por artículo 1.8 Ley 14/2014).

(2) De acuerdo con la disposición adicional quincuagésima de la Ley del IRPF 35/20026: «A estos efectos, únicamente se entenderá que se ha reducido la demanda de calefacción y refrigeración de la vivienda cuando se reduzca en al menos un 7 por ciento la suma de los indicadores de demanda de calefacción y refrigeración del certificado de eficiencia energética de la vivienda expedido por el técnico competente después de la realización de las obras, respecto del expedido antes del inicio de las mismas. La deducción se practicará en el período impositivo en el que se expida el certificado de eficiencia energética emitido después de la realización de las obras. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2025».



En este caso el porcentaje de deducción previsto por la norma es del 40% del coste de la obra, con una base máxima de deducción de 7.500€⁽³⁾.

– Deducción prevista para obras de rehabilitación energética.

En este caso el porcentaje de deducción previsto por la norma es del 60% del coste de la obra con una base máxima de deducción de 5000€ en cada periodo impositivo. Las cantidades invertidas que excedan de 5000€ podrán ser objeto de deducción en los cuatro años posteriores con el límite máximo acumulado de 15.000€⁽⁴⁾.

Si las reformas son efectuadas por una comunidad de propietarios, se hará un prorratoe de las cuantías invertidas entre los propietarios y ese será el importe que cada uno llevará a su IRPF como base de la deducción.

Algunas CC. AA. han introducido ventajas similares en la cuota íntegra autonómica, pero siempre que se hagan en la vivienda habitual del contribuyente. Únicamente la comunidad de Murcia ha previsto una deducción

(3) De acuerdo con la disposición adicional quincuagésima de la Ley del IRPF 35/2006: «A estos efectos, únicamente se entenderá que se ha mejorado el consumo de energía primaria no renovable en la vivienda en la que se hubieran realizado tales obras cuando se reduzca en al menos un 30 por ciento el indicador de consumo de energía primaria no renovable, o bien, se consiga una mejora de la calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética “A” o “B”, en la misma escala de calificación, acreditado mediante certificado de eficiencia energética expedido por el técnico competente después de la realización de aquéllas, respecto del expedido antes del inicio de las mismas. La deducción se practicará en el periodo impositivo en el que se expida el certificado de eficiencia energética emitido después de la realización de las obras. Cuando el certificado se expida en un periodo impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho periodo impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2025».

(4) De acuerdo con la disposición adicional quincuagésima de la Ley del IRPF 35/2006: «A estos efectos, tendrán la consideración de obras de rehabilitación energética del edificio aquéllas en las que se obtenga una mejora de la eficiencia energética del edificio en el que se ubica la vivienda, debiendo acreditarse con el certificado de eficiencia energética del edificio expedido por el técnico competente después de la realización de aquéllas una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un treinta por ciento como mínimo, o bien, la mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación, respecto del expedido antes del inicio de las mismas. La deducción se practicará en los períodos impositivos 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025 en relación con las cantidades satisfechas en cada uno de ellos, siempre que se hubiera expedido, antes de la finalización del periodo impositivo en el que se vaya a practicar la deducción, el citado certificado de eficiencia energética. Cuando el certificado se expida en un periodo impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho periodo impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2026».



C. FISCALIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

de hasta el 50 % de las cantidades invertidas en instalaciones de recursos energéticos procedentes de fuentes de energía renovables, en viviendas destinadas al arrendamiento.

La base imponible de dicha deducción estará constituida por las cuantías invertidas en la obra tras descontar las ayudas y subvenciones recibidas por dicho concepto y con el límite de 7.000 €.

2. FISCALIDAD DEL ARRENDADOR DE VIVIENDA HABITUAL PERSONA JURÍDICA

2.1 Obligaciones fiscales

Las personas jurídicas que obtengan rendimientos por el arrendamiento de vivienda habitual deben declarar los ingresos obtenidos por este concepto en el Impuesto sobre Sociedades (IS).

Los rendimientos serán los derivados de las rentas obtenidas menos los gastos fiscalmente deducibles relacionados con el ingreso o en su defecto la parte proporcional de los gastos generales.

En cuanto al IVA y las retenciones, el arrendamiento de vivienda está exento de tributar por estos dos conceptos, por lo que la mercantil no cobrará IVA al arrendatario y éste no tendrá que practicarle retenciones por la renta abonada.

2.2 Deducciones y ventajas fiscales

Igual que ocurre con el IRPF, el IS prevé medidas destinadas a estimular la oferta de arrendamiento de vivienda habitual.

El IS contempla un régimen fiscal específico para las mercantiles cuya principal actividad sea el arrendamiento de vivienda.

Desde el 1 de enero de 2022, estas sociedades pueden disfrutar de una bonificación del 40 % en la cuota íntegra del impuesto, aplicable a la parte de los ingresos derivados del arrendamiento de vivienda, que vaya a constituir la vivienda habitual del inquilino. Con anterioridad a esta fecha la bonificación era del 85 %.

Los requisitos para poder acogerse a esta bonificación vienen recogidos en el artículo 48 del IS:

- a) La mercantil debe ofertar en cada periodo impositivo un mínimo de 8 viviendas destinadas a este uso.



b) Dichas viviendas deben permanecer un mínimo de tres años ofertadas en arrendamiento, como vivienda habitual.

La reducción se aplicará sobre la parte de la cuota íntegra del impuesto relativa a las rentas obtenidas por el arrendamiento de viviendas, que cumplan los requisitos establecidos en el impuesto.

3. CUESTIONES CONTROVERTIDAS EN LA APLICACIÓN DE LA REDUCCIÓN DE LOS RENDIMIENTOS NETOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

3.1 Derivadas de la Ley 11/2021 de 9 de julio

La reducción prevista en los rendimientos netos de los arrendadores de vivienda habitual, por el artículo 23.2 del IRPF, es un claro intento, por parte de los poderes públicos, de estimular la oferta de vivienda en alquiler de larga duración.

Esta reducción constituye el mayor incentivo con el que cuentan en España los propietarios de vivienda, que deciden ofertarla en este régimen de alquiler frente a otras opciones que pueden resultar más rentables, como el alquiler turístico o comercial⁽⁵⁾.

Asimismo, es una clara apuesta por otras formas de tenencia de la vivienda habitual, frente a la tenencia en propiedad imperante en nuestro país e incentivada por nuestras propias políticas fiscales durante mucho tiempo⁽⁶⁾.

En 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, introdujo una modificación importante en la

(5) Ver. BANCO DE ESPAÑA (2020), *La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: Una revisión de la experiencia internacional*, Documentos Ocasionales, núm. 2002, pp. 36-39. En este estudio se señala que:

«España es un caso paradigmático de este tipo de intervenciones sobre la oferta por la existencia desde 2003 de una generosa exención parcial de tributación en el IRPF. Esta exención se fijó en 2003 en el 50% de los rendimientos del capital inmobiliario derivados del alquiler de vivienda habitual, situándose en la actualidad en el 60%. En el período 2007-2014, esta exención se situó en el 100% cuando el arrendamiento se realizaba a jóvenes cuyos ingresos se encontraban por debajo de un nivel de renta de referencia. No existen estimaciones sobre la efectividad de este beneficio fiscal para incrementar la oferta de alquiler de vivienda ni de sus efectos sobre los precios de mercado del alquiler residencial».

Ver. BAHÍA ALMANSA, B., & CRUZ PADIAL, I. (2019), pp. 115-150, PATÓN GARCÍA, G. (2019), pp. 14-31.

(6) Ver. PAREJA-EASTAWAY, M., y SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, M. T. (2011), pp. 12.; LEAL MALDONADO, J., y MARTÍNEZ DEL OLMO, A. (2017), pp. 15-41; ALVES, P., y URTASUN, A. (2019), pp. 11-13; GARCÍA-MOLTAUTO, J. (2019), pp. 11-21.



C. FISCALIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

redacción del artículo 23.2 del IRPF, relativa a los gastos deducibles por el arrendador para el cálculo del rendimiento neto del capital inmobiliario, con efectos desde el 1 de enero de 2021.

A continuación podemos ver como quedó redactado el artículo 23.2 del IRPF, tras la entrada en vigor de esta norma:

«Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos. Estas reducciones sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos. En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos».

Es cierto que en España existe un importante volumen de fraude en la declaración de los ingresos por arrendamiento⁽⁷⁾ y esta nueva redacción supone un endurecimiento de las condiciones necesarias para practicarse la reducción, que desde el 1 de enero pasa a ser del 50 por 100 en los rendimientos netos positivos de los arrendamientos de viviendas, con carácter general. Ello se debe a los dos motivos que expongo a continuación:

Por un lado, porque la nueva redacción del artículo 23.2 del IRPF establece que el arrendador no podrá practicarse la reducción si se ha iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección. De modo que, si por cualquier motivo, los ingresos por arrendamiento no han sido declarados correctamente y la AEAT inicia algún procedimiento de comprobación ya no será posible para el arrendador beneficiarse de la reducción en su rendimiento neto por el alquiler de vivienda habitual.

(7) Viana Barral V., Coord y Suárez de Centi Martínez, L. Coord., (2023), pp. 18. El libro habla de la necesidad de: «Eliminar la imposibilidad de aplicar la reducción respecto de rendimientos no declarados por el contribuyente y descubiertos por la Administración».



La Administración ha venido afirmando durante muchos años que la reducción no podía ser aplicada si el arrendador no había declarado los ingresos en su liquidación, y éstos habían sido puestos de manifiesto debido a una actuación por parte de Hacienda. Pero los tribunales no le dieron la razón, y la reducción, que entonces era del 60 por ciento se terminó aplicando incluso en esos casos.

Esta modificación del texto del artículo es una clara reacción frente a la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 2020⁽⁸⁾ que, invocando el principio de íntegra regularización, había establecido el criterio de que la Hacienda pública debía practicar la reducción si ante el inicio de un procedimiento el contribuyente «declaraba» las rentas inicialmente ocultas; es decir, si existía un cambio de criterio repentino por parte del contribuyente. Es cierto que esta forma de proceder permitía a los contribuyentes «ocultar» los ingresos por arrendamiento y esperar a que la Administración les requiriera para, en ese momento, regularizar su situación sin perder el incentivo⁽⁹⁾.

El Tribunal incidía en dicha sentencia en que la regulación de una autoliquidación debe de ser íntegra, tanto para lo que beneficia al contribuyente como para lo que le perjudica, sin perjuicio de la potestad sancionadora de la Administración por la declaración extemporánea o por la falta de la misma.

La Ley General Tributaria (LGT) regula de forma separada la declaración tributaria en su artículo 119 y la autoliquidación en el artículo 120 y puesto que el artículo 23.2 hace referencia a la declaración y no a la autoliquidación, el alto tribunal alegaba que se debe atender a concepto de declaración contenido en el artículo 119. De modo que, en la regularización que practique la Administración deben tenerse en cuenta los rendi-

(8) Sentencia del Tribunal Supremo Núm. 1434/2019, de 15 de octubre de 2020.

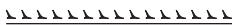
Dicha sentencia indica lo siguiente en su 2.^º Antecedente de Hecho: «La cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia consiste en:

Precisar el alcance de la expresión “rendimientos declarados por el contribuyente” contenida en el artículo 23.2 de la Ley 35/2016, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, a efectos de la aplicación de la reducción del 60% sobre los rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda».

Finalmente el alto tribunal determina lo siguiente en su Fundamento de Derecho Cuarto: «El principio de regularización íntegra.

Esta Sala bien y manifestando en creciente sentencia que cuando la Administración inicia y procedimiento de comprobación, verificación de datos o inspección y procede a la regularización del contribuyente, ésta ha de ser íntegra, afectando no solo al tributo gestionado, sino a todos aquellos que estén relacionados directamente con los mismos presupuestos fácticos, y por ello debe llamar al procedimiento a quienes puedan ser afectados por la resolución del mismo».

(9) Ver. ROMERO PLAZA, C., (2020).



C. FISCALIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

mientos declarados tras el requerimiento y por tanto, deberá practicarse la reducción correspondiente a la liquidación de dichos rendimientos.

La actual redacción desincentiva la ocultación de ingresos por arrendamiento puesto que si el propietario no declara dichos ingresos de forma voluntaria, no podrá practicarse reducción alguna llegado el caso.

Es cierto que esta nueva redacción del artículo 23.2 las posibilidades de fraude en relación a los rendimientos por arrendamiento de vivienda se reducen drásticamente, pero también se reduce la posibilidad de practicarse dicha reducción cuando actuando de buena fe el contribuyente haya cometido algún error en su autoliquidación.

Sin embargo, el texto va mucho más allá cuando anuncia que también se perderá la reducción si en alguno de los procedimientos de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección se considera que alguno de los gastos ha sido indebidamente deducido en la autoliquidación del contribuyente, incluso cuando esta circunstancia haya sido aceptada por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Cualquier error en la deducción de un gasto, aunque se reconozca, va a suponer la pérdida de la bonificación³³.

Esta nueva redacción puede convertirse en una gran fuente de litigiosidad, puesto que cualquier discrepancia entorno a la deducibilidad de un gasto va a llevar aparejada la necesidad de oponerse, puesto que en caso contrario se puede perder la bonificación, con la consiguiente regularización de cuota, intereses y procedimiento sancionador que, sin duda alguna, abrirá la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT).

Si revisamos el listado de gastos deducibles previsto en los artículos 13 y 14 del Reglamento del impuesto todos sabemos la dificultad, incluso la subjetividad, existente para que algunos gastos se califiquen como «reparación y conservación» (deducibles en el ejercicio) y no «mejoras» (amortizables), lo que puede generar un primer punto de debate.

En este punto cabe recordar que el artículo 13 del Reglamento del IRPF (RD 439/2007) considera que se considerarán gastos deducibles en el cálculo del rendimiento neto del capital inmobiliario:

- «Los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones.
- Los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros.

No serán deducibles por este concepto las cantidades destinadas a ampliación o mejora».



Esta redacción da lugar a situaciones que no siempre están claras para el contribuyente, que puede acabar deduciéndose como gasto importes que son considerados como mejora y que, por tanto, no pueden ser deducibles sino que tienen que ser amortizados al 3% en los años sucesivos⁽¹⁰⁾.

Una situación similar se produce en relación con los gastos de amortización, sobre todo, cuando el inmueble ha sido adquirido mediante herencia: de todos es conocido el debate actualmente existente sobre cuál es el valor de adquisición de esos bienes a efectos de su amortización⁽¹¹⁾.

Esta modificación normativa genera una presión excesiva sobre los gastos deducibles para el cálculo de los rendimientos netos en el arrendamiento de vivienda puesto que la consecuencia, si alguno de ellos resulta no ser deducible, será la pérdida completa de la reducción. Esto obliga al contribuyente a ser demasiado cauteloso al determinar los gastos deducibles que, llegado el caso podrían llegar a ser considerados como no deducibles por parte de la Administración.

El celo del legislador en esta materia obliga a los arrendadores a ser muy cautos en sus gastos deducibles, si no quieren tener ningún problema en caso de que se abriese un procedimiento de comprobación, que ya no va a ser la no consideración de algún gasto como no deducible sino la eliminación total de la bonificación⁽¹²⁾.

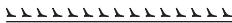
Por último el artículo 23.2 en su nueva redacción termina diciendo que también perderán el derecho a la reducción aquellos propietarios de bienes inmuebles situados en zonas de mercado tensionado que incumplan la limitación de precios establecida por la Ley de Arrendamientos Urbanos en su artículo 17.6 que establece que:

«En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior; sin

(10) Ver Consulta Vinculante de la DGT V0427-19 y CV 9-7-19V1698-19, Ver. BANACLOCHE PALAO, C. (2021), pp. 93-99; MULEIRO PARADA, L. M., y ANERIROS PEREIRA, J. (2019), pp. 43-74.

(11) Este tema quedó resuelto en la Sentencia del TS 1130/2021, de 15 de septiembre de 2021. En esta sentencia el TS establece que el valor a considerar de cara a la amortización del inmueble arrendado, será el valor declarado del bien en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

(12) Ver PUERTA ARRÚE, A. (2019), pp. 21.



C. FISCALIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior».

En este sentido, cabe decir que la cláusula de actualización anual para 2024 es del 3 %. Aquellos arrendadores que respeten esta limitación respecto al precio del arrendamiento también perderán el derecho a la reducción del 50 por ciento del rendimiento neto.

3.2 Entrada en vigor de la Ley de Vivienda y aplicación de los nuevos tipos de reducción

En su Disposición Final Segunda de la Ley de Vivienda dice literalmente: «*Con efectos para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de esta ley, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006...».*

Por su parte, la Disposición Final Novena de la misma Ley de Vivienda determina que: «*La presente ley entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, excepto la disposición final segunda, que entrará en vigor el 1 de enero del año siguiente al de su publicación en el BOE».*

La publicación en el BOE de la Ley de vivienda fue el 25 de mayo de 2023.

Al tener que atender, por un lado a la entrada en vigor de la norma y por otro a la entrada en vigor de los nuevos tipos de reducción introducidos por ésta, surge cierta discusión sobre los tipos de reducción aplicables a los contratos firmados entre el 25 de mayo de 2023 y el 31 de diciembre de 2024.

Sin embargo, la Agencia tributaria ha aclarado cual es el régimen aplicable en cada caso:

- Los contratos realizados antes del 26 de mayo de 2023 continuarán aplicando la reducción del 60 % vigente hasta la publicación de la norma.
- Los contratos realizados entre el 26 de mayo y el 31 de diciembre de 2023:
 - Durante 2023: aplicarán la reducción del 60 %.
 - Desde enero de 2024 y ss: se les aplicarán o bien la reducción general del 50 % o bien los tipos incrementados que correspondan en cada caso: (60 %/70 %/90 %).
- Los contratos realizados en 2024 y ss: aplicarán la reducción general del 50 % o los tipos incrementados según corresponda en cada caso.



3.3 ¿Qué ocurre con la reducción del rendimiento neto cuando el arrendatario es una persona jurídica?

Durante algún tiempo el criterio de la Administración fue negar al arrendador la posibilidad de practicarse la reducción por arrendamiento de vivienda cuando el arrendatario fuese una persona jurídica, aún cuando estuviera claro que el inmueble iba ser utilizado como vivienda habitual de una persona física.

La propia Dirección General de Tributos en sus consultas (V2757-14, V2797-16 entre otras) afirmaba que el requisito exigido para la aplicación de la reducción por el arrendador es que el destino efecto del objeto del contrato sea el de vivienda permanente del propio arrendatario.

Sin embargo el 8 de octubre de 2016 una resolución en unificación de doctrina del Tribunal Económico Administrativo Central cambió el criterio, estableciendo que procede la aplicación de dicha reducción, siempre que quede debidamente acreditado que el inmueble va a ser destinado a constituir la vivienda habitual de una persona física, con independencia de que el arrendatario sea una persona jurídica.

Esta resolución basaba su argumentación en lo previsto por el artículo 12.1 de la Ley General Tributaria (LGT) donde se afirma que la interpretación de la norma tributaria se debe hacer de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1 CC (*«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras»*).

Así, la argumentación de la resolución del TEAC se basaba en que si la sociedad destinaba el inmueble arrendado como vivienda habitual de una persona física (empleado de la mercantil) se ajustaba plenamente a lo dispuesto en el artículo 23.2 de la Ley del IRPF, con independencia de que el arrendatario que abona la renta sea una persona física o jurídica.

En este sentido encontramos también consultas vinculantes de la Dirección General de Tributos como la consulta vinculante V0935-22.

3.4 Cuando el arrendatario utiliza parte de la vivienda para desarrollar una actividad económica

Cuando el arrendatario de un inmueble como vivienda habitual utilice parte de la vivienda para llevar a cabo su actividad económica, el arrendador podrá seguir practicándose la reducción prevista en el artículo 23.2 del IRPF en la parte proporcional de los rendimientos derivados del arrendamiento de la parte proporcional del inmueble que esté siendo utilizado como vivienda habitual por el arrendatario. Esto puede resultar un desincentivo.



C. FISCALIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

tivo a la hora de alquilar la vivienda a alguien que quiera ejercer una actividad económica en ella, lo que supondría la pérdida parcial de la reducción.

3.5 Cuando el inmueble está situado en el extranjero

La Dirección General de Tributos aclara este punto en su resolución vinculante... al establecer que «*Como reiteradamente ha establecido este Centro Directivo (consultas V2457-14, V2797-16, entre otras) el requisito exigido para la aplicación de la reducción por el arrendador es que el destino efectivo del objeto del contrato sea el de vivienda permanente del propio arrendatario.*

En consecuencia, resultará de aplicación la reducción prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF en la medida en que por los hechos y los términos del objeto del contrato de arrendamiento quede acreditado que el inmueble se destina a la vivienda, con independencia de que el inmueble arrendando se encuentre en el extranjero. Esta interpretación, da lugar a un sinsentido, puesto que estaríamos estimulando el arrendamiento de vivienda, pero en el extranjero».

4. FISCALIDAD DEL ARRENDATARIO DE VIVIENDA

4.1 Obligaciones fiscales

Con la firma del contrato de arrendamiento surge una obligación para el arrendatario de liquidar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en el plazo de 30 días desde la fecha de la firma.

La base imponible del impuesto viene determinada por una escala fija que tiene en cuenta la duración del contrato y la cuantía de la renta anual pagada. Sobre esa base, se aplicará el tipo impositivo previsto por cada Comunidad Autónoma.

Algunas Comunidades Autónomas han establecido exenciones y bonificaciones en el impuesto cuando se trata de la vivienda habitual del sujeto pasivo.

4.2 Deducciones y ventajas fiscales

Con la desaparición en 2015 de la deducción estatal por arrendamiento de vivienda prevista en el IRPF, los beneficios fiscales para los arrendatarios



dependen, en gran medida, de la Comunidad Autónoma en la que se encuentren. Muchas Comunidades Autónomas han aprobado deducciones fiscales para los arrendatarios de vivienda que suelen variar dependiendo: de la capacidad económica, la edad o de la pertenencia a grupos vulnerables.

En la siguiente tabla podemos ver qué deducciones han introducido las distintas Comunidades Autónomas en el IRPF para los arrendatarios de vivienda.

Figura 1. Deducciones autonómicas para los arrendatarios de vivienda habitual

Comunidad Autónoma	Con carácter general	Por edad	Grupos vulnerables	Cambio de Municipio	Casos de Dación en Pago	Importe de la deducción	Cuánta
Cataluña		X	X			De 10%	300 € a 600 €
Galicia		X				De 10% al 20%	300 € a 600 €
Andalucía		X	X			De 15%	600 € a 900 €
Asturias	X	X		X		De 10% al 20%	500 € a 1000 €
Cantabria		X	X			De 10% al 20%	300 € a 1200 €
La Rioja		X				De 10% al 20%	300 €
Murcia		X				De 10%	300 €
Valencia	X	X		X		De 10% al 30%	224 € a 954 €
Aragón					X (10%)	De 10%	480 €
Castilla-La Mancha		X	X		X (15%)	De 15% a 20%	450 € a 612 €
Canarias	X				X (25%)	De 20%	600 €
Extremadura		X	X			De 30%	1000 € a 1500 €
Baleares	X		X	X		De 15% a 20%	440 € a 650 €
Madrid		X				De 30%	1.237,20 €
Castilla y León		X				De 20 a 25 %	459 € a 612 €

Fuente: Elaboración propia.

Como podemos ver la gran mayoría de las CC. AA., contemplan deducciones en el IRPF para los arrendatarios. Si bien, en su mayoría, las aplican por razón de edad (con carácter general para menores de 36 o 40 años) o para colectivos vulnerables.

Solo cuatro CC. AA. contemplan una deducción por arrendamiento, con carácter general, sin tener que cumplir ningún otro requisito, más allá de ser arrendatario de vivienda habitual.

4.3 Tributación de las ayudas directas previstas para los arrendatarios

Tanto Gobierno como CC. AA. han previsto la obtención de ayudas directas para el arrendamiento de vivienda habitual, especialmente para jóvenes menores de 35 años, como es el caso del «Bono alquiler joven».

Los arrendatarios que reciban algún tipo de ayuda directa para el pago del alquiler, tanto estatal como autonómica, deberán tributar por ellas en concepto de ganancia patrimonial.



C. FISCALIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

Sin embargo, pese a ser una ganancia patrimonial, tributará en la Base Imponible General del Impuesto, al no proceder dicha ganancia de la transmisión previa de un bien.

5. RECAPITULACIÓN

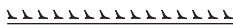
La fiscalidad no es el único aspecto determinante para resolver el problema de la vivienda, pero es innegable su importancia para que los poderes públicos traten de establecer políticas que incentiven la oferta de vivienda en arrendamiento y por tanto, la reducción de los precios y la accesibilidad de los individuos a una vivienda a precios asequibles.

Como hemos podido ver en este artículo los incentivos al arrendador, a nivel estatal se limitan a la reducción de los rendimientos netos prevista en el artículo 23.2 de la Ley del IRPF, que con la entrada en vigor tanto de la Ley de Vivienda (que la ha reducido al 50% con carácter general) como con la Ley 11/21 (que complica su aplicación cuando el arrendador haya cometido un error en su autoliquidación) no parece estímulo suficiente para que los propietarios opten por el arrendamiento de larga duración frente a otros usos mucho más rentables. Asimismo, de forma temporal cuentan con una deducción en cuota íntegra de las cantidades destinadas a la mejora de la eficiencia energética hasta el 31 de diciembre de 2024 y siempre que el inmueble sea arrendado antes del 31 de diciembre de 2025.

Por otra parte, los arrendatarios no cuentan con una deducción a nivel estatal por el arrendamiento de vivienda y deben estar a lo previsto por sus respectivas comunidades autónomas que, en su mayor parte, han establecido deducciones para colectivos vulnerables o para menores de 35 años, quedando fuera de estas deducciones un gran número de ciudadanos que no pueden arrendar a los actuales precios de mercado. En definitiva la actual política fiscal parece del todo insuficiente para estimular el arrendamiento de vivienda habitual de larga duración.

BIBLIOGRAFÍA

- ALVÉS, P., y URTASUN, A. (2019), «Evolución reciente del mercado de la vivienda en España», Artículos Analíticos, Boletín Económico, 2/2019, Banco de España, pp. 11-13.
- BAHÍA ALMANSA, B., & CRUZ PADIAL, I., «Fiscalidad de los rendimientos por arrendamiento obtenidos por persona física en el sector de la vivienda con fines turísticos». *Nueva Fiscalidad*, 2, 115-150, 2019, pp. 14-31.



- BANACLOCHE PALAO, C., «Diferencia entre inversión y gastos de conservación y reparación de los inmuebles en el IRPF: importancia de la factura», *Revista de Contabilidad y Tributación*. CEF, 457 (abril 2021), pp. 93-99.
- BANCO DE ESPAÑA, *La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: Una revisión de la experiencia internacional*, Documentos Ocasionales, núm. 2002, 2020, pp. 36-39.
- GARCÍA-MONTALVO, J. (2019), «Retos del mercado del alquiler en España», Cuadernos de Información Económica, 269 (marzo/abril), pp. 11-21.
- LEAL MALDONADO, J., y MARTÍNEZ DEL OLMO, A., *Tendencias recientes de la política de vivienda en España*, Cuadernos de Relaciones Laborales, núm. 35, pp. 15-41, Ediciones Complutense, 2017.
- MULEIRO PARADA, L. M., y ANEIROS PEREIRA, J., «La tributación de las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas a través de plataformas virtuales». *Revista de Contabilidad y Tributación*. CEF, 430, 2019, pp. 43-74.
- PAREJA-EASTAWAY, M., y SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, M. T., «El alquiler: una asignatura pendiente de la Política de Vivienda en España», *Ciudad y Territorio*, núm. 167, 2011, pp. 12.
- PATÓN GARCÍA, G., «Nuevo régimen tributario de la vivienda habitual: Cambio de tendencia en la política fiscal de la vivienda en el IRPF». *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 12, pp. 14-31, 2019.
- PUERTA ARRÚE, A., «La ocultación de los alquileres en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas», *Estudios Financieros. Revista de Contabilidad y Tributación: Comentarios, casos prácticos*, núm. 1434, 2019, pp. 21.
- ROMERO PLAZA, C., «Sobre la aplicación de la reducción del 60 % por arrendamiento de viviendas cuando no se declara el rendimiento voluntariamente», *Carta Tributaria*, núm. 69, 2020.
- VIANA BARRAL, V., Coord y SUÁREZ DE CENTI MARTÍNEZ, L. Coord, *Propuestas de reforma del marco legislativo de la fiscalidad inmobiliaria*, Ed. Fundación Ipuertos y Competitividad, 2023, pp. 18.

