

Monográfico

IRPF 2025

Criterios recientes de la DGT sobre las reducciones aplicables en el IRPF de los contribuyentes que perciben rendimientos del capital inmobiliario

(art 23.2 [LIRPF](#))

[CV1407-25 de 24.07.2025](#)

CONTRATOS CELEBRADOS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 12/2023 (25.05.2023)

Las nuevas reducciones establecidas en la modificación del artículo 23.2. sólo es aplicable a los contratos celebrados con posterioridad al 25.05.2023 (mantienen el 60%)

En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo se reducirá:

[CV 2435-25 de 11.12.2025](#)

INMUEBLE QUE SE USA COMO VIVIENDA ESTÁ REGISTRADO COMO LOCAL COMERCIAL Y NO SE HA FORMALIZADO EL CAMBIO DE USO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

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.**

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la reducción del rendimiento neto prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF está condicionada al destino del inmueble a vivienda del arrendatario, por lo que, **dándose esta circunstancia, resultaría aplicable la reducción del rendimiento neto** prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF.

[CV 2457-25 de 11.12.2025](#)

EL INMUEBLE SE ALQUILA POR HABITACIONES, todas destinadas a vivienda habitual de larga duración (mínimo un año). No se alquila a estudiantes, sino a trabajadores, y cada habitación tiene cerradura y uso privativo. Las zonas comunes (salón, cocina, baños) son compartidas entre los arrendatarios. **Cada inquilino firma contrato individual que permite el empadronamiento y especifica el uso como vivienda habitual.**

(...) resultará de aplicación la reducción prevista en la letra d) del 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 las habitaciones del inmueble se destinan a la vivienda y que el uso exclusivo de las mismas recaiga en las personas físicas determinadas en el contrato de arrendamiento.**

a) En un 90% 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% en relación con la última** renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda

CV 1828-25 de 13.10.2025

(...) para que resulte de aplicación la citada reducción deberá suscribir un nuevo contrato de arrendamiento sobre la misma vivienda en el que la renta inicial se rebaje en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior y que la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionando. Además, como ya se ha dicho, **tales requisitos deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.**

Por tanto, según se plantea en el escrito de consulta, **en caso de que el área geográfica donde se sitúe la vivienda deje de estar declarada como zona de mercado residencial tensionado, el consultante, a partir de ese momento, no podría aplicarse la citada reducción del 90 por ciento, sin perjuicio de la aplicación de la reducción del 50 por ciento.**

b) En un 70% cuando

no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

1.º

- **el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda,**
- que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado
- 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

- 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,
- 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,
- 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% 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.

CV1937-25 de 15.10.2025

Para que resulte de aplicación la reducción del 60 por ciento del rendimiento neto positivo prevista en el número 2º de la letra c) del referido artículo 23.2 de la LIRPF, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores del mencionado artículo, **es necesaria una doble condición.**

En primer lugar, la vivienda debe haber 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. El apartado 1 del artículo 41 del RIRPF considera como rehabilitación las obras que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

*“a) Que se trate de **actuaciones subvencionadas en materia de rehabilitación de viviendas** en los términos previstos en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de*

fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

b) Que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas **siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición** si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, **en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio**. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo”.

En segundo lugar, debe tratarse de un arrendamiento de un bien inmueble destinado a vivienda. Debe señalarse que a estos efectos, cabe entender que se trata de un arrendamiento de un bien inmueble destinado a vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de la LAU, cuando el arrendamiento recaiga **“sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”**.

d) **En un 50%**, en cualquier otro caso.