

Índice

Boletines Oficiales

Comunidad Autónoma Valenciana

Núm. 9935 / 12.09.2024



AYUDAS ALQUILER. [RESOLUCIÓN de 9 de septiembre de 2024](#), por la que se procede a la convocatoria para la concesión de ayudas del Programa de ayudas al alquiler de viviendas, del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, correspondientes al ejercicio 2024.

[\[pág. 2\]](#)

Consultas de la DGT



DISOLUCIÓN DEL PROINDIVISO

[ITPAJD/IRPF](#). La DGT nos recuerda que la disolución del proindiviso entre copropietarios no tributa en ITPAJD ni IRPF si no hay excesos de adjudicación

[\[pág. 3\]](#)

ADQUISICIÓN PLAZAS DE GARAJE Y TRASTERO

[IVA](#). La DGT concluye que el tipo reducido del 10% del IVA es aplicable a las dos plazas de garaje y los dos trasteros, siempre y cuando la adquisición se realice en el mismo acto de compra que la vivienda, y a que están situados en el mismo edificio, aunque estos sean formalmente adquiridos por los cónyuges por separado.

[\[pág. 4\]](#)

Resolución del TEAR de Catalunya



SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN

[IRPF. CESIÓN DEL DERECHO EN FAVOR DE UNO DE LOS CÓNYUGES](#). El TEAC reconoce el derecho a la deducción íntegra por descendiente con discapacidad a pesar de la falta de presentación del modelo 121, al prevalecer la voluntad de cesión del cónyuge.

[\[pág. 6\]](#)

Resolución del TEAR de Madrid



LEASEHOLD (arrendamiento a largo plazo)

[IRPF. EXENCIÓN REINVERSIÓN VIVIENDA HABITUAL](#). El Tribunal considera que el derecho de "Leasehold", aunque en derecho inglés se configure como un derecho real sobre el inmueble, no es equivalente al pleno dominio requerido por la normativa española para aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual.

[\[pág. 8\]](#)

ARRENDAMIENTO POR HABITACIONES

[IRPF. REDUCCIÓN POR ALQUILER](#). El TEAR reconoce el derecho a la reducción del 60% en el caso de alquiler por habitaciones porque no eran alquileres de temporada, sino que se trataba de residencia permanente.

[\[pág. 10\]](#)

Boletines Oficiales

Comunidad Autónoma Valenciana

Núm. 9935 / 12.09.2024



AYUDAS ALQUILER. [RESOLUCIÓN de 9 de septiembre de 2024](#), por la que se procede a la convocatoria para la concesión de ayudas del Programa de ayudas al alquiler de viviendas, del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, correspondientes al ejercicio 2024.

El 12 de agosto de 2024 ha sido publicada en el DOGV n.º 9.913 la [Resolución de 5 de agosto de 2024](#), de la Vicepresidencia y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas del Programa de ayudas al alquiler de viviendas del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, correspondientes al ejercicio 2024.

Octavo. Presentación de recibos y abono de la ayuda

1. La ayuda concedida se abonará a la persona beneficiaria con carácter general, de forma periódica, previa aportación de los justificantes de pago correspondientes en los plazos que se señalan en la base decimotercera, que se indican, a continuación, siendo dichos plazos de cumplimiento obligatorio:

a) Primer plazo de presentación: junto con la solicitud de la ayuda se acompañará los justificantes bancarios del pago de la renta de alquiler o precio de cesión de la vivienda o habitación devengados desde el 1 de enero de 2024 hasta la fecha de presentación de la solicitud.

b) Segundo plazo de presentación: durante el plazo constituido entre el 15 y el 30 de noviembre del ejercicio correspondiente, se presentarán los justificantes bancarios acreditativos del pago del alquiler o del precio de cesión de la vivienda o habitación abonados hasta dicho momento que no se hubieren presentado en el plazo anterior.

c) Tercer plazo de presentación: durante el mes de enero de 2025 se presentarán los justificantes bancarios acreditativos del pago del alquiler o del precio de cesión de la vivienda o habitación correspondientes al ejercicio 2024 que no se hubieren presentado durante los plazos anteriores.

No admitirá ningún justificante de pago presentado con posterioridad al 31 de enero de 2025.

2. Las personas beneficiarias podrán presentar escrito de renuncia a la ayuda concedida tal y como se establece en el art. 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

La renuncia a la percepción de la ayuda concedida se realizará mediante formulario cumplimentado telemáticamente, y presentado preferentemente a través del procedimiento electrónico establecido al efecto en el portal web de la Generalitat, www.gva.es, a través de su Sede electrónica, en el siguiente enlace:

https://sede.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=G97065, donde se podrá obtener el formulario de renuncia para cumplimentar, o, debidamente firmado en cualquiera de las formas previstas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Renta

Se calificarán como ganancia patrimonial las SUBVENCIONES:

.....

b) Cuando su obtención no está ligada a un elemento patrimonial, y no se califica como rendimiento del trabajo o de la actividad económica, por ejemplo:

• Ayudas públicas al alquiler (casilla [0303])

- La "Ayuda de 200 euros a personas físicas de bajo nivel de ingresos y patrimonio" (casilla [0356]), regulada en el artículo artículo 74 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre
- El "Bono Social Térmico" (casilla [0301])
- Bono Cultural Joven (casilla [0323])
-

Consultas de la DGT

DISOLUCIÓN DEL PROINDIVISO

ITPAJD/IRPF. La DGT nos recuerda que la disolución del proindiviso entre copropietarios no tributa en ITPAJD ni IRPF si no hay excesos de adjudicación



Fecha: 07/06/2024

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Acceder a Consulta V1340-24 de 07/06/2024](#)



Hechos:

El consultante y su hermano son copropietarios, en régimen de proindiviso, de 11 inmuebles urbanos y 13 inmuebles rústicos en Andalucía. Ambos poseen el 50% de los bienes por herencia de su padre y el 50% restante por herencia de su madre. Tienen la intención de disolver el proindiviso adjudicándose cada uno el 100% de ciertos inmuebles, de manera que ambos reciban bienes de igual valor, sin necesidad de compensación económica.

Cuestión planteada:

La consulta versa sobre la tributación de la disolución del proindiviso, tanto a efectos del IRPF como del ITPAJD.

Conclusiones de la DGT:

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD):

Sin excesos de adjudicación:

- Si la disolución del proindiviso se realiza de tal forma que cada copropietario recibe bienes por el mismo valor que su cuota de participación, **no se considerará como transmisión patrimonial y, por tanto, no estará sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD.**
- Sin embargo, la operación tributará por **actos jurídicos documentados** si cumple con los requisitos del artículo 31.2 del TRLITPAJD.

Con excesos de adjudicación:

- Si se adjudican bienes por valor superior a la cuota de participación de un comunero, dicho exceso será considerado **una transmisión patrimonial que puede ser gravada como transmisión onerosa** (si hay compensación económica) **o como donación** (si no hay compensación).

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF):

- La disolución de la comunidad de bienes, en la que cada copropietario recibe bienes en proporción a su participación, **no genera una alteración en la composición del patrimonio, por lo que no se producirá una ganancia o pérdida patrimonial.**
- Solo si un comunero recibe bienes de valor superior a su participación, se generaría una ganancia o pérdida patrimonial para los otros comuneros.

Conclusión General:

La disolución del proindiviso, en la que ambos copropietarios reciben bienes de igual valor a su participación, no está sujeta a tributación por transmisiones patrimoniales onerosas, pero puede estarlo por actos jurídicos documentados. Además, no genera una ganancia o pérdida patrimonial en el IRPF, siempre que no haya excesos de adjudicación.

Artículos a los que hace referencia esta Consulta:

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT):

Artículo 7.2: Régimen de supletoriedad del derecho común en materia tributaria.

Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA):

Artículo 7.1: Definición de operaciones no sujetas al IVA.

Artículo 20. Uno.22º: Exenciones del IVA en operaciones de entrega de bienes inmuebles.

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD):

Artículo 7.2: Excesos de adjudicación y su tributación.

Artículo 31.2: Operaciones sujetas al ITPAJD y su no sujeción en determinadas circunstancias.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF):

Artículo 33.2: Determinación de la ganancia o pérdida patrimonial en caso de transmisiones de bienes y derechos.

Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (RIRPF):

Artículo 14.1: Determinación del valor de adquisición y transmisión de bienes inmuebles.

ADQUISICIÓN PLAZAS DE GARAJE Y TRASTERO

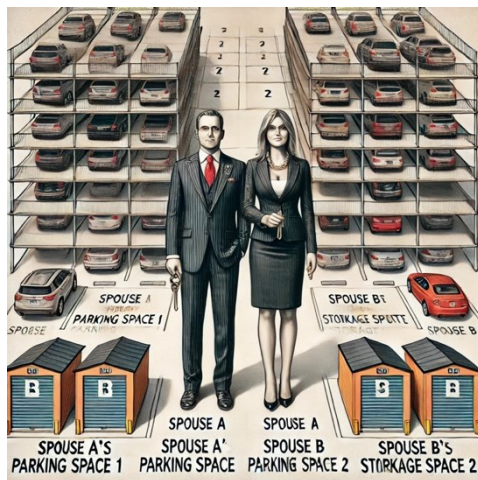
IVA. La DGT concluye que el tipo reducido del 10% del IVA es aplicable a las dos plazas de garaje y los dos trasteros, siempre y cuando la adquisición se realice en el mismo acto de compra que la vivienda, y a que están situados en el mismo edificio, aunque estos sean formalmente adquiridos por los cónyuges por separado.



Fecha: 18/07/2024

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Acceder a Consulta V1799-24 de 18/07/2024](#)



HECHOS:

- Una pareja casada planea adquirir una vivienda de obra nueva junto con dos plazas de garaje y dos trasteros. La vivienda y estos anexos se encuentran en el mismo edificio.
- La adquisición se realiza en un único acto de compra y se divide entre ambos cónyuges: cada uno de ellos adquiere, de manera proporcional, el 50% de la vivienda y, además, uno de los cónyuges adquiere una plaza de garaje y un trastero, mientras que el otro cónyuge adquiere la segunda plaza de garaje y el segundo trastero.

CUESTIÓN PLANTEADA:

- La pareja plantea si, bajo estas circunstancias, la compra de ambas plazas de garaje y trasteros adicionales (una plaza y un trastero adquiridos por cada cónyuge) estaría sujeta al tipo reducido del 10% de IVA,

conforme a lo dispuesto en la normativa tributaria española.

La DGT:

- La Dirección General de Tributos concluye que el **tipo reducido del 10% del IVA es aplicable a las dos plazas de garaje y los dos trasteros, siempre y cuando la adquisición se realice en el mismo acto** de compra que la vivienda, ya que están situados en el mismo edificio.
- La normativa permite que, para cada vivienda, **se aplique el tipo reducido del 10% a un máximo de dos plazas de garaje y anexos adquiridos conjuntamente, aunque estos sean formalmente adquiridos por los cónyuges por separado.**

Artículos a los que hace referencia esta Consulta:

Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA):

[Artículo 91](#). Uno. 1.7º: Establece que se aplicará el tipo reducido del 10% a las entregas de edificaciones destinadas a vivienda, incluidos hasta un máximo de dos plazas de garaje y anexos situados en el mismo edificio que la vivienda, que se transmitan conjuntamente con esta.

Resolución del TEAR de Catalunya

SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN

IRPF. Cesión del derecho en favor de uno de los cónyuges.
El TEAC reconoce el derecho a la deducción íntegra por descendiente con discapacidad a pesar de la falta de presentación del modelo 121, al prevalecer la voluntad de cesión del cónyuge.



Fecha: 31/05/2024

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Acceder a Resolución del TEAR de Catalunya de 31/05/2024](#)

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
Deducciones por familia numerosa o por personas con
discapacidad a cargo
Comunicación de la cesión del derecho a la deducción por
contribuyentes no obligados a presentar declaración

Modelo
121

Antecedentes de Hecho:

Reclamación:

- La reclamación fue presentada el 21 de febrero de 2023 contra un acuerdo de recurso de reposición que desestimaba la solicitud de rectificación de la autoliquidación del IRPF del ejercicio 2020, presentada por el contribuyente para aplicar la deducción por descendiente con discapacidad a cargo.

Motivo de la Solicitud de Rectificación:

- El contribuyente **solicitó la rectificación de la autoliquidación, alegando que su cónyuge no cumplía con los requisitos para aplicar la deducción por descendiente con discapacidad a cargo**, y, por tanto, correspondía al reclamante la deducción íntegra.

Decisión de la Oficina Gestora:

- La **Oficina Gestora denegó la solicitud del reclamante**, argumentando que no se había formalizado la cesión del derecho a la deducción mediante el modelo 121, requerido por la normativa vigente para ceder el derecho a otro contribuyente.

Recurso de Reposición:

- El reclamante interpuso un recurso de reposición, reiterando que la cesión del derecho había sido efectuada por su cónyuge, conforme al Modelo 121 presentado el 25 de octubre de 2021. El recurso fue desestimado, manteniéndose la decisión original.

Fundamentos de Derecho:

Requisitos para la Cesión del Derecho a la Deducción:

- La normativa exige **que la cesión del derecho a la deducción se formalice mediante el modelo 121**, salvo en ciertos casos donde se haya optado por la percepción anticipada de la deducción. En este caso, **el reclamante no presentó dicho modelo**, por lo que la Oficina Gestora consideró que no se cumplían los requisitos para aplicar la deducción íntegra.

Doctrina del TEAC y Jurisprudencia del Tribunal Supremo:

- El TEAC y la jurisprudencia del Tribunal Supremo establecen que los **defectos formales no deben implicar la pérdida de un beneficio fiscal** si se acredita el cumplimiento de los requisitos materiales del derecho reclamado. La falta de presentación del modelo 121 no debería suponer la pérdida del derecho a la deducción, dado que se ha demostrado la voluntad del cónyuge de ceder dicho derecho.

Resolución de Casos Similares:

- En casos similares, el TEAC ha reconocido el derecho a aplicar deducciones cuando se han cumplido los requisitos materiales, aunque se hayan omitido formalidades.

Decisión del TEAC:

El TEAC **estima la reclamación** presentada por el contribuyente, **anulando el acto impugnado y permitiendo la aplicación íntegra de la deducción por descendiente con discapacidad a cargo, a pesar de la falta de presentación del modelo 121,** dado que se ha probado la voluntad de cesión del derecho por parte del cónyuge y que la finalidad de la deducción es reducir la carga tributaria de las familias con mayores cargas familiares.

Artículos relacionados con esta Resolución:

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT):

Artículo 120.3:

Permite a los contribuyentes solicitar la rectificación de las autoliquidaciones cuando consideren que las mismas perjudican sus intereses legítimos.

Artículo 239.4:

Establece las causas de inadmisibilidad para las reclamaciones económico-administrativas.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF):

Artículo 81 bis:

Regula las deducciones por descendiente con discapacidad a cargo, estableciendo los requisitos para que los contribuyentes puedan aplicar esta deducción en el IRPF.

Artículo 58:

Dispone sobre el mínimo por descendientes aplicable en la declaración del IRPF.

Artículo 96:

Determina los supuestos en los que los contribuyentes no están obligados a presentar declaración del IRPF.

Reglamento del IRPF, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo:

Artículo 60 bis:

Regula la cesión del derecho a la deducción cuando varios contribuyentes tienen derecho a la misma respecto de un descendiente, ascendiente o familia numerosa. Establece los procedimientos para realizar dicha cesión y los requisitos para su formalización.

Orden HAP/2486/2014, de 29 de diciembre:

Artículo 3:

Indica que una vez presentada la solicitud de abono anticipado de la deducción, no será necesario reiterarla durante todo el período en el que se tenga derecho a la misma, salvo para comunicar variaciones.

Orden HFP/105/2017, de 6 de febrero:

Artículo 2:

Establece el uso del modelo 121 para formalizar la cesión del derecho a las deducciones por familia numerosa o personas con discapacidad a cargo.

Resoluciones y Jurisprudencia del TEAC y Tribunal Supremo:

Resolución TEAC 00-04860-2016, de 14 de febrero de 2019:

Sostiene que los defectos formales no deben implicar la pérdida de un beneficio fiscal si se cumplen los requisitos materiales.

Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 2014 (Rec. 4496/2012):

Determina que cuando se cumplen los requisitos materiales para un beneficio fiscal, debe reconocerse, aunque se hayan omitido ciertas formalidades.

Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2020 (Rec. 5453/17):

Afirma que el incumplimiento formal no puede suponer la pérdida automática de la exención o del tipo reducido en el impuesto si se acredita que se cumplen los fines que dan derecho a la ventaja fiscal.

Resolución TEAC 08/02865/2018, de 26 de junio de 2020:

Reconoce el derecho a deducciones fiscales a pesar de la omisión de formalidades cuando se demuestran las condiciones materiales necesarias.

Resolución del TEAC de 24 de junio de 2021 (RG. 00-00816-2021):

Señala que la prevalencia de la situación de hecho material sobre la formal es determinante en casos relacionados con la deducción por familia numerosa.

Resolución del TEAR de Madrid

LEASEHOLD (arrendamiento a largo plazo)

IRPF. EXENCIÓN REINVERSIÓN VIVIENDA HABITUAL. El Tribunal considera que el derecho de “Leasehold”, aunque en derecho inglés se configure como un derecho real sobre el inmueble, no es equivalente al pleno dominio requerido por la normativa española para aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual.



Fecha: 28/05/2024

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Acceder a Resolución del TEAR de Madrid de 28/05/2024](#)



ANTECEDENTES DE HECHO:

Procedimiento de Comprobación Limitada:

La liquidación provisional se originó a raíz de un procedimiento de comprobación limitada por la AEAT, que concluyó con la **desestimación de la aplicación de la exención por reinversión en vivienda habitual, ya que la AEAT consideró que la reclamante no poseía la plena propiedad de la vivienda transmitida en Reino Unido.**

Acuerdo Sancionador:

Derivado de la liquidación anterior, se tramitó un procedimiento sancionador que culminó en la imposición de una sanción al considerar que la contribuyente incurrió en infracción tributaria por dejar de ingresar la deuda tributaria resultante de la

autoliquidación.

Alegaciones del Reclamante:

Contra la Liquidación:

- El reclamante argumenta que la AEAT interpretó incorrectamente el contrato de “Leasehold” (arrendamiento a largo plazo bajo derecho inglés) como un simple arrendamiento inmobiliario, cuando en realidad, según la ley inglesa, **dicho contrato confiere derechos equivalentes al pleno dominio sobre la propiedad.**
- Sostiene que la ley aplicable al **contrato es la ley inglesa**, conforme al Reglamento (CE) nº 593/2008, y **no la española.**

Contra la Sanción:

- La reclamante alega que no procede la sanción debido a la **inexistencia de conducta infractora**, ya que la liquidación debe ser anulada. Además, sostiene que su interpretación de la norma es razonable, lo cual excluye la culpabilidad y, por tanto, la sanción.

Fundamentos de Derecho:

Exención por Reinversión en Vivienda Habitual:

- La exención por reinversión, según los artículos 38.1 de la Ley 35/2006 del IRPF y 41 del Reglamento del IRPF (Real Decreto 439/2007), requiere la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente y la reinversión en una nueva vivienda habitual en un plazo determinado.

- El Tribunal considera que el derecho de “Leasehold”, aunque en derecho inglés se configure como un derecho real sobre el inmueble, no es equivalente al pleno dominio requerido por la normativa española para aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual.

Naturaleza Jurídica del “Leasehold”:

- El “Leasehold” se considera un **derecho limitado temporalmente sobre la construcción, no sobre el suelo, lo que no cumple con los requisitos de propiedad plena exigidos por la normativa española.**

Criterio de la Carga de la Prueba:

- La parte reclamante **es responsable de probar que cumple con los requisitos para aplicar la exención.** Dado que **no se acredita la plena propiedad conforme a la normativa española, no procede la exención.**

Sobre la Sanción:

- El TEAC determina que **no se aprecia conducta sancionable** en el contribuyente, al considerar que la interpretación de la reclamante de la normativa es razonable. Por lo tanto, se anula el acuerdo sancionador impugnado.

Artículos que se refiere esta Resolución:

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT):

[Artículo 14](#): Prohíbe la aplicación de la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales.

[Artículo 105.1](#): Establece la carga de la prueba en los procedimientos tributarios, señalando que quien haga valer su derecho deberá probar los hechos constitutivos del mismo.

[Artículo 179.2.d](#)): Dispone que no habrá responsabilidad por infracción tributaria cuando se haya puesto la diligencia necesaria en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluyendo cuando el obligado haya actuado amparándose en una interpretación razonable de la norma.

[Artículo 183.1](#): Define las infracciones tributarias como acciones u omisiones dolosas o culposas con cualquier grado de negligencia tipificadas en la ley.

[Artículo 191](#): Tipifica la infracción tributaria por dejar de ingresar la deuda tributaria que debiera resultar de una autoliquidación.

[Artículo 230](#): Regula la acumulación de reclamaciones en un procedimiento económico-administrativo.

[Artículo 239.4](#): Establece las causas de inadmisibilidad para las reclamaciones económico-administrativas.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF):

[Artículo 2](#): Define el objeto del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que incluye todas las rentas del contribuyente, con independencia del lugar donde se hubiesen producido.

[Artículo 5](#): Señala que la aplicación de esta Ley se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en los tratados y convenios internacionales que forman parte del ordenamiento interno.

[Artículo 38.1](#): Regula la exención por reinversión de ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual, siempre que el importe obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual.

Reglamento del IRPF, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo:

[Artículo 41](#): Establece las condiciones para la exención de las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual cuando el importe obtenido se reinvierte en una nueva vivienda habitual.

[Artículo 41 bis](#): Define el concepto de vivienda habitual a efectos de determinadas exenciones y establece los requisitos que deben cumplirse para que una vivienda sea considerada como habitual.

Reglamento (CE) nº 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008 (Reglamento Roma I):

[Artículo 4](#): Determina la ley aplicable a las obligaciones contractuales en ausencia de elección de las partes, indicando que los contratos relacionados con bienes inmuebles se regirán por la ley del país donde esté situado el inmueble.

Jurisprudencia y Doctrina:

Sentencia del Tribunal Supremo (STS) de 12 de diciembre de 2022 ([Recurso nº 7219/2020](#)):

Concluye que la exención de la ganancia patrimonial por transmisión de la vivienda habitual requiere la plena propiedad durante el tiempo exigido por la norma.

Consulta Vinculante de la Dirección General de Tributos [V0927/2018](#) de 10 de abril:

Determina que, en el caso de propiedades “leasehold” en el Reino Unido, el valor de adquisición es solo el valor de la construcción, sin incluir el suelo.

ARRENDAMIENTO POR HABITACIONES

IRPF. REDUCCIÓN POR ALQUILER. El TEAR reconoce el derecho a la reducción del 60% en el caso de alquiler por habitaciones porque no eran alquileres de temporada, sino que se trataba de residencia permanente.



Fecha: 28/05/2024

Fuente: web de la AEAT

 Enlace: [Acceder a Resolución del TEAR de Madrid de 28/05/2024](#)

HECHOS:

- El reclamante solicitó la aplicación de la **reducción del 60%** en los rendimientos netos por el arrendamiento del inmueble, alegando que los contratos de arrendamiento eran para vivienda habitual, **aunque alquilaba por habitaciones.**
- La AEAT rechazó la aplicación de la reducción del 60% por considerar que los arrendamientos no cumplían con los requisitos de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) para ser considerados como “arrendamiento de vivienda habitual”, ya que se trataba de contratos de arrendamiento de habitaciones, generalmente asociados a arrendamientos de temporada.

CUESTIÓN PRINCIPAL DE LA CONTROVERSIA:

- La aplicación de la reducción del 60% sobre los rendimientos netos del arrendamiento, **que la AEAT deniega al interpretar que no se trata de un arrendamiento de vivienda habitual,** según la normativa aplicable.

El TEAR:

Reducción del 60% por Arrendamiento de Vivienda Habitual (Artículo 23.2 de la Ley del IRPF):

- El Tribunal concluye que la **reducción del 60% solo es aplicable a los arrendamientos de bienes inmuebles destinados a vivienda habitual** y no a los arrendamientos de temporada o vacacionales, de acuerdo con la interpretación del TEAC y la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).
- En este caso, el **TEAR determina que, aunque los contratos de arrendamiento eran por habitaciones, estos no eran arrendamientos de temporada, ya que los inquilinos utilizaban las habitaciones como residencia permanente, con posibilidad de prórroga, cumpliendo con los requisitos para aplicar la reducción del 60%.**
- Reconoce el derecho a aplicar la reducción del 60% sobre los rendimientos netos del capital inmobiliario, al considerar que el destino de los inmuebles arrendados fue el de satisfacer la necesidad de vivienda habitual de los arrendatarios.

Artículos que se refiere esta Resolución:

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT):

Artículo 105.1: Establece la carga de la prueba en los procedimientos tributarios, señalando que quien haga valer su derecho deberá probar los hechos constitutivos del mismo.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF):

Artículo 22: Define los rendimientos del capital inmobiliario como aquellos procedentes de los bienes inmuebles rústicos y urbanos, o de derechos reales que recaigan sobre ellos, que no constituyan actividades económicas.

Artículo 23.1: Detalla los gastos que pueden deducirse para determinar el rendimiento neto del capital inmobiliario, como los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, incluyendo intereses de capitales ajenos, tributos, gastos de reparación y conservación, entre otros.

[Artículo 23.2](#): Establece una reducción del 60% sobre el rendimiento neto positivo del capital inmobiliario en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda habitual. Esta reducción solo es aplicable a los rendimientos declarados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes del inicio de un procedimiento de verificación o comprobación que incluya la comprobación de tales rendimientos.

[Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos \(LAU\)](#):

[Artículo 2](#): Define el arrendamiento de vivienda como aquel contrato que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

[Artículo 3.2](#): Regula los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, incluidos los arrendamientos de temporada.