

Si quiere descargar esta nota informativa en formato PDF, pulse [aquí](#)

Reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en el IRPF. No se aplica a los arrendamientos distintos de la vivienda habitual

El artículo 23.2 de la Ley del I.R.P.F. establece una reducción del 60% para los rendimientos netos positivos de los inmuebles destinados a viviendas. Dado que la Ley no especifica que dicha reducción solo afectaba a la vivienda habitual, hasta la fecha venía interpretándose su aplicación a todos los contratos de viviendas sujetos a la LAU y no se aplicaba exclusivamente a aquellos de uso turístico o comercial.

No obstante, el Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) ha dictaminado que la reducción por **arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda**, solo es aplicable en el caso de arrendamiento de inmuebles destinados a morada permanente y no así a los arrendamientos de temporada.

El dilema estaba en determinar si por arrendamiento de inmueble destinado a vivienda nos referimos a una edificación destinada a satisfacer la **necesidad permanente** de residencia de quien la va a ocupar o si también cabe incluir las edificaciones destinadas a satisfacer una necesidad temporal de residencia (segundas residencias).

Para ello, y partiendo de que la normativa del IRPF no define lo que debe entenderse por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, ni que tal concepto aparece definido en el ámbito tributario, el TEAC acude supletoriamente a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) para definir el arrendamiento de vivienda.

Según la Ley mencionada, se considera **arrendamiento de vivienda** aquel que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (LAU art.2.1), mientras que se conceptúa como arrendamiento **para uso distinto de vivienda** el que recae sobre una edificación cuyo destino primordial sea uno distinto al anteriormente señalado, incluyendo expresamente como arrendamientos para uso distinto de vivienda los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada y los celebrados para ejercer en el inmueble una actividad de naturaleza comercial o profesional (LAU art.3).

Los anteriores criterios recogidos en la LAU constituyen el punto de partida para señalar la **temporalidad** como el criterio diferenciador de ambos tipos de arrendamiento. Aunque ambos arrendamientos se destinen a satisfacer una necesidad de vivienda, la diferencia sustancial entre ambos es la causa que los motiva: en el arrendamiento de vivienda, la de satisfacer una necesidad permanente; y en el arrendamiento para uso distinto de vivienda, la de satisfacer una necesidad temporal. El criterio relevante para distinguir unos arrendamientos de otros no es, por tanto, el tiempo por el que se pacte el contrato sino la

finalidad a la que se destina la vivienda, para uso permanente o temporal.

Por ello y ante el importante beneficio fiscal que la medida comporta (reducción del 60% en el rendimiento neto del alquiler) creemos que sería adecuado analizar la finalidad a la que destinará el arrendatario la vivienda antes de proceder a su arrendamiento.

*Es aconsejable analizar la finalidad de la vivienda
antes de su arrendamiento*

PGA Provença, 286, 5º, 2ª 08008 Barcelona teléfono: +34 93 488 04 50 pga@pgrup.com

La presente circular ha sido confeccionada como documento meramente informativo, basado en los textos legales a que hace referencia. En ningún caso debe tomarse como base para la toma de decisiones y no sustituye ni complementa nuestro asesoramiento profesional.

© 2015 **PROVENÇA GRUP D'ASSESSORS, SL.** Quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y/o parcial, de esta obra, sin autorización escrita de **PROVENÇA GRUP D'ASSESSORS, SL.**