

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

## IVA en arrendamiento de viviendas a personas jurídicas

Como todos sabemos, están exentos del Iva los arrendamientos de viviendas. Ello viene establecido por la Ley 37/92 del Impuesto sobre el Valor Añadido que en su artículo 20, Uno, 23º dispone: *“Estarán exentos del impuesto los arrendamientos que tengan por objeto los siguientes bienes: b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas ..... La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquellos.”* Es decir, es voluntad del legislador proteger el arrendamiento de viviendas exonerándolas de soportar el IVA.

Pero ¿Qué ocurre cuando el contrato de arrendamiento se celebra con una entidad mercantil para ser ocupada como vivienda habitual por un trabajador de la sociedad?. Históricamente la Administración Tributaria ha interpretado que el arrendamiento de una vivienda a una entidad mercantil no puede gozar de la exención de IVA y así se ha manifestado en una colección de consultas de la Dirección General de Tributos (DGT 9-3-00, 14-5-01, 3-5-04). En la CV 4-6-09 se indica: *“Es criterio reiterado de este Centro directivo que cuando en el contrato de arrendamiento de la vivienda figure como arrendataria una entidad mercantil, la propia condición de dicho arrendatario hará que, en ese caso, dicho inmueble no sea susceptible de uso como vivienda. Por tanto, la citada operación estará sujeta y no exenta, independientemente de que la citada entidad haga posteriormente uso del inmueble arrendado, lo subarriende, o lo ceda a sus empleados”.*

El criterio anterior estaba consolidado dentro de la Agencia Tributaria, hasta que los Tribunales de Justicia, asumiendo la voluntad del legislador de proteger el arrendamiento de viviendas, dictaron diversos pronunciamientos en contradicción a la doctrina administrativa, lo cual obligo al Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC 15-12-16) a cambiar su criterio, admitiendo la exención de los arrendamientos realizados por una persona jurídica que destine el inmueble arrendado a vivienda para sus empleados, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Que en el contrato aparezca designada específicamente la persona que va a ocupar la vivienda.
- Que en el contrato se prohíba expresamente la cesión o subarriendo por el arrendatario.
- Que este no pueda designar con posterioridad las personas que van a utilizar la vivienda.

Como no podía ser de otra forma, la Dirección General de Tributos ha adecuado su criterio a las disposiciones del TEAC, incorporando el mismo en las últimas consultas publicadas (CV 20-4-17 y CV 26-7-17), haciendo hincapié de los requisitos citados anteriormente los cuales son necesarios para gozar de la exención.

De dichos requisitos se desprende la necesidad de confeccionar un nuevo contrato, con todo lo que ello representa (recuperación y depósito nueva fianza, pago I.T.P. del 0,5%, etc.) cada vez que la vivienda cambie de trabajador que la habite, no siendo válida la firma de un anexo con la modificación del ocupante. Por tanto, esta exención no es aplicable en caso de trabajadores desplazados, temporeros, montadores o similares.

---

*Para aplicar la exención del IVA es necesario que cada contrato vaya con su trabajador*

---

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