

BASE DE DATOS DE [NORMACEF](#)

Referencia: NFC060122

DGT: 07-06-2016

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2469/2016

SUMARIO:

IRPF. Deducciones. Alquiler de vivienda. Régimen transitorio de la deducción por alquiler de vivienda. De acuerdo con la Disp. Trans. Decimoquinta Ley 35/2006 (Ley IRPF) un contribuyente tendrá derecho a la deducción por alquiler de vivienda habitual durante los periodos impositivos en los que, como consecuencia de su prórroga, se mantenga la vigencia del contrato de arrendamiento que tenía suscrito a su entrada en vigor. No obstante, la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento a la finalización del contrato inicial, se considerará, a los exclusivos efectos de la aplicación de la citada disposición, como continuación del anterior, por lo que no impedirá el derecho a seguir practicando la deducción. [Vid., en sentido contrario, consulta DGT, de 08-01-2016, n.º V0044/2016 (NFC057833)].

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 68 y disp. trans. decimoquinta.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante suscribió el 9 de septiembre de 2010 un contrato de alquiler de vivienda habitual, por el que practicó la correspondiente deducción. Según lo estipulado en el contrato, y por aplicación del artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la duración del contrato se estableció por un período de un año, sin perjuicio del derecho del arrendatario de prorrogarlo hasta un máximo de cuatro años más. Con fecha 9 de septiembre de 2015, una vez finalizada la vigencia del contrato de arrendamiento inicial, tras las sucesivas prórrogas, suscribió un nuevo contrato de arrendamiento de la misma vivienda y con el mismo arrendador.

Cuestión planteada:

Si podría seguir aplicando la deducción por alquiler de vivienda habitual.

Contestación:

La deducción por alquiler de la vivienda habitual estaba regulada en el artículo 68.7 de la Ley 35/2006, 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 (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, que, en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2014, establecía lo siguiente:

“Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrán deducirse el 10,05 por ciento de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual. La base máxima de esta deducción será de:

- a) cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 9.040 euros anuales,
- b) cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales: 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales”.

Del citado precepto se concluye que, a efectos de poder practicar la deducción por alquiler de la vivienda habitual, se requería que el contribuyente satisficiera cantidades en concepto de alquiler de su vivienda habitual durante el período impositivo, y que su base imponible fuera inferior al límite que se establezca en la normativa aplicable.

Con efectos desde 1 de enero de 2015, la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias (BOE de 28 de noviembre) ha suprimido el apartado 7 del artículo 68 de la LIRPF anteriormente reproducido relativo a la deducción por alquiler de la vivienda habitual.

No obstante lo anterior, la citada Ley 26/2014 ha modificado la disposición transitoria decimoquinta de la LIRPF con la finalidad de regular un régimen transitorio que permita practicar dicha deducción a aquellos contribuyentes que cumplan determinados requisitos. Dicha disposición establece lo siguiente:

“1. Podrán aplicar la deducción por alquiler de la vivienda habitual en los términos previstos en el apartado 2 de esta disposición, los contribuyentes que hubieran celebrado un contrato de arrendamiento con anterioridad a 1 de enero de 2015 por el que hubieran satisfecho, con anterioridad a dicha fecha, cantidades por el alquiler de su vivienda habitual.

En todo caso, resultará necesario que el contribuyente hubiera tenido derecho a la deducción por alquiler de la vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas por el alquiler de dicha vivienda en un período impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2015.

2. La deducción por alquiler de la vivienda habitual se aplicará conforme a lo dispuesto en los artículos 67.1, 68.7 y 77.1 de la Ley del Impuesto, en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2014.”

De acuerdo con los mencionados preceptos, la consultante tendrá derecho a la deducción por alquiler de vivienda habitual durante los periodos impositivos en los que, como consecuencia de su prórroga, se mantenga la vigencia del contrato de arrendamiento.

En lo que respecta a la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento el 9 de septiembre de 2015, debe señalarse que el nuevo contrato celebrado por la finalización del contrato inicial, se considerará, a los exclusivos efectos de la aplicación de la disposición transitoria decimoquinta de la LIRPF, como continuación del anterior, por lo que no impedirá el derecho a seguir practicando la deducción.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.