

**BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE**

Referencia: NFC050027

DGT: 27-01-2014

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0173/2014

**SUMARIO:**

**IRPF. Base imponible. Rendimientos del capital inmobiliario. Reducciones.** En el caso de ser arrendada la vivienda junto con la plaza de garaje al arrendatario, la reducción contemplada en el art. 23.2 Ley 35/2006 (Ley IRPF) será aplicable sobre la totalidad del rendimiento neto.

**PRECEPTOS:**

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 23.2.

Ley 29/1994 (LAU), art. 2.

**Descripción sucinta de los hechos:**

La consultante es propietaria de una vivienda y una plaza de garaje adquiridas conjuntamente, en la misma escritura pública y están ubicadas en el mismo edificio, aunque se accede a ella por una entrada diferente. Tanto la vivienda como la plaza de garaje han sido arrendadas como vivienda permanente del arrendatario. En el contrato de arrendamiento se estipula que, además de la vivienda, se incluye el uso y disfrute de la plaza de garaje.

**Cuestión planteada:**

Si la reducción del 60 por 100 o, en su caso, del 100 por 100 es aplicable al total del rendimiento neto derivado del arrendamiento.

**Contestación:**

El artículo 23 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), establece, en su apartado 2, una reducción del 60 por 100 del rendimiento neto en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, que será del 100 por 100 cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el periodo impositivo superiores al indicador público de renta de efectos múltiples.

El concepto de arrendamiento de vivienda es el establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE de 25 de noviembre). En concreto, el artículo 2 de la citada norma especifica que se considera arrendamiento de vivienda "aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario" y añade que "las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador."

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la reducción contemplada en el artículo 23.2 de la Ley del Impuesto será aplicable sobre la totalidad del rendimiento neto.

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.