

BASE DE DATOS DE NORMACEF

Referencia: NFC056787

DGT: 12-11-2015

N.º CONSULTA VINCULANTE: V3461/2015

SUMARIO:

IRPF. Rendimientos del capital inmobiliario. Reducciones. Arrendamiento de vivienda destinada parcialmente a despacho profesional. La reducción del rendimiento neto prevista en la LIRPF está condicionada al destino del inmueble a vivienda del arrendatario, por lo que, al tener el inmueble arrendado una doble utilidad, resultará aplicable únicamente sobre el rendimiento neto que corresponda a la parte del inmueble destinado a vivienda del arrendatario, teniendo en cuenta, que, a partir de 1 de enero de 2015 se suprime la reducción del 100 por ciento del rendimiento neto y se modifica la reducción del 60 por ciento, en el sentido de que se aplicará exclusivamente sobre el rendimiento neto positivo declarado.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 23.

RDLeg 4/2004 (TRLIS), art. 10.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante es propietario de una vivienda que va a alquilar a un tercero, quien la destinará en parte a vivienda habitual (71 por ciento del inmueble) y el resto a despacho profesional.

Cuestión planteada:

Aplicación de la reducción prevista en el artículo 23.2 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas al rendimiento neto que corresponda a la parte del inmueble destinado a vivienda del arrendatario.

Contestación:

Partiendo de la hipótesis de que el arrendamiento no se realizará como actividad económica, por no reunir los requisitos previstos en el artículo 27.2 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 del día 29), en adelante LIRPF, los rendimientos derivados del arrendamiento de la vivienda constituyen rendimientos del capital inmobiliario.

El artículo 23.2 de la LIRPF dispone lo siguiente:

“1.º En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60 por ciento. Tratándose de rendimientos netos positivos, la reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.

2.º Dicha reducción será del 100 por ciento, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al indicador público de renta de efectos múltiples.

(...)”.

En este sentido, debe entenderse que se trata del arrendamiento de un bien inmueble destinado a vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE de 25 de noviembre), cuando el arrendamiento recaiga sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la reducción del rendimiento neto prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF está condicionada al destino del inmueble a vivienda del arrendatario, por lo que, al tener el inmueble arrendado una doble utilidad, resultará aplicable únicamente sobre el rendimiento neto que corresponda a la parte del inmueble destinado a vivienda del arrendatario.

No obstante, 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), modifica, con efectos a partir del 1 de enero de 2015, el artículo 23.2 de la LIRPF, que queda redactado de la forma siguiente:

“En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60 por ciento. Esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.”

En conclusión, a partir de 1 de enero de 2015 se suprime la reducción del 100 por ciento del rendimiento neto y se modifica la reducción del 60 por ciento, en el sentido de que se aplicará exclusivamente sobre el rendimiento neto positivo declarado.

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.