

**BASE DE DATOS DE [NORMACEF](#)**

Referencia: NFC057405

DGT: 03-12-2015

N.º CONSULTA VINCULANTE: V3860/2015

**SUMARIO:**

**IRPF. Deducciones. Inversión en vivienda habitual. Ámbito de aplicación. Vivienda habitual. Rendimientos del capital inmobiliario. Reducciones. Arrendamiento parcial de vivienda.** El contribuyente podrá continuar practicando la deducción por inversión en vivienda habitual con respecto de la parte de la vivienda que utilice de forma privada así como por las zonas comunes, en el caso de arrendar parte de la misma, es decir, no podrá deducirse respecto de aquellas zonas que se establezcan de uso reservado para el arrendatario que comparta la vivienda. Las cantidades susceptibles de integrar la base máxima de deducción anual, lo serán en la parte proporcional que se corresponda con las dependencias que en el momento de efectuar cada pago, utilice o tengan la consideración de residencia habitual para el titular. En el caso de exceso de deducción por las cantidades satisfechas con anterioridad a realizar el arrendamiento, si no se hubiera consolidado la vivienda como habitual por no haber transcurrido los tres años, procederá la regularización de la situación tributaria en el ejercicio en el que se hayan incumplido los requisitos, reintegrando las cantidades indebidamente deducidas, bien en concepto de adquisición o por su previa aportación a cuenta vivienda, sumándolas a las cuotas liquidas devengadas en el ejercicio en se hayan incumplido los requisitos, más los intereses de demora, al no contemplar la norma ninguna circunstancia que exima al contribuyente del pago de intereses. En el supuesto que dicha parte arrendada fuera destinada a vivienda, para aplicar la reducción del 60 por ciento, habrá que determinar la parte proporcional de cada gasto que corresponda imputar a la parte arrendada a fin de obtener la parte del rendimiento neto sobre la que practicar la citada reducción.

**PRECEPTOS:**

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 23 y 68 y disp. trans. decimoctava.

RD 439/2007 (Rgto. IRPF), art. 59.2 b).

Ley 58/2003 (LGT), arts. 26 y 108.

**Descripción sucinta de los hechos:**

El consultante arrienda en 2015 una habitación de la que constituye su residencia habitual desde hace menos de tres años.

**Cuestión planteada:**

Efectos del arrendamiento parcial de la vivienda sobre las deducciones que viene practicando por su adquisición. Determinación de las cantidades susceptibles de formar parte de la base de deducción.

**Contestación:**

Se parte de la hipótesis que el consultante ha adquirido la vivienda con anterioridad a 1 de enero de 2013 y ha practicado la deducción por inversión en vivienda habitual por dicha adquisición en ejercicio fiscal anterior a 2013, siéndole así de aplicación el régimen transitorio de deducción, en vigor a partir del ejercicio 2013, regulado en la disposición transitoria decimoctava de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Partiendo de dicha premisa cabe indicar:

a) De acuerdo con el artículo 68.1 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobada por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012, la práctica de la deducción por adquisición de vivienda requiere la concurrencia en el contribuyente de dos requisitos: adquisición de la vivienda propia, aunque, en su caso, su titularidad sea compartida y que dicha vivienda constituya o vaya a constituir su residencia habitual durante un período continuado de tres años. Con carácter general, la deducción corresponderá a quien tenga su titularidad jurídica.

De arrendar parte de la que constituye la vivienda habitual del contribuyente, este podrá continuar practicando la deducción por inversión en vivienda habitual con respecto de la parte de la vivienda que utilice de

forma privada así como por las zonas comunes. Es decir, no podrá deducirse respecto de aquellas zonas que se establezcan de uso reservado para el arrendatario que compartiera en la vivienda.

Las cantidades susceptibles de integrar la base de deducción, base cuyo importe máximo anual se cifra en 9.040 euros, serán aquellas satisfechas durante el transcurso de cada período impositivo por la adquisición de su vivienda habitual, si bien, únicamente, en la parte proporcional que se corresponda con las dependencias que, en el momento de efectuar cada pago, utilice o tengan la consideración de residencia habitual para el titular conforme a lo señalado en el párrafo precedente.

De ésta manera, la cantidad satisfecha antes de arrendar parte de la vivienda será susceptible de integrar la base de deducción en su totalidad; una vez efectuado el alquiler de determinada parte de la misma, de las cantidades satisfechas, a partir de entonces, solo podrá integrar en su base de deducción el importe de las que se correspondan con la superficie que mantiene la condición de residencia para él. Es decir, si por ejemplo arrendase una superficie equivalente al 15% de la superficie de la vivienda, únicamente podrá ser susceptible de integrar la base de deducción el 85% de cada cantidad satisfecha por su adquisición.

En cuanto a las deducciones que hubiera podido practicar por las cantidades satisfechas con anterioridad a realizar el arrendamiento, dado que la vivienda todavía no ha consolidado la consideración de habitual, al no haber transcurrido los tres años requeridos, deberá, igualmente, observar tal proporción. Siendo así, en el caso de haber considerado una base de deducción superior a la procedente, conforme a lo señalado, se habrá producido un exceso de deducción debiendo proceder a la regularización de su situación tributaria en el ejercicio en el que se hayan incumplido los requisitos, todo ello conforme dispone el artículo 59 del Reglamento del Impuesto, reintegrando las cantidades indebidamente deducidas, bien hubiese practicado la deducción en concepto de adquisición o por su previa aportación a cuenta vivienda, sumándolas a las cuotas líquidas devengadas en el ejercicio en que se hayan incumplido los requisitos, más los intereses de demora a que se refiere el artículo 26.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. La norma del Impuesto no contempla ninguna circunstancia que exima al contribuyente del pago de intereses.

En cualquier caso, el contribuyente deberá justificar suficientemente los extremos anteriormente indicados por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, según dispone el artículo 106 de la Ley General Tributaria (Ley 58/2003, de 17 de diciembre), ante los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria a quienes corresponderá valorar las pruebas, previo su requerimiento.

b) Las rentas que obtuviera por el arrendamiento de parte del inmueble, en el que radica su residencia habitual, se calificarán como rendimientos íntegros del capital inmobiliario.

En el supuesto que dicha parte arrendada fuera destinada a vivienda, será de aplicación la reducción del rendimiento neto contemplado en el apartado 2 del artículo 23 de la LIRPF.

Para su aplicación, en primer lugar, habrá que determinar la parte proporcional que de cada gasto corresponde imputar a la parte arrendada a fin de obtener la parte del rendimiento neto sobre la cual podrá practicarse la reducción.

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.