

BASE DE DATOS DE [NORMACEF](#)

Referencia: NFC060123

DGT: 07-06-2016

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2484/2016

SUMARIO:

IRPF. Deducciones. Alquiler de vivienda. Régimen transitorio. Nuevo contrato por cambio de titular de la vivienda arrendada. La suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento, motivada por la transmisión de la vivienda a un nuevo propietario -que la adquirió por fallecimiento del anterior-, se considerará, a los exclusivos efectos de la aplicación de la Disp. Trans. Decimoquinta Ley 35/2006 (Ley IRPF) como continuación del anterior, por lo que no impedirá el derecho a seguir practicando la deducción.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 68.7 y disp. trans. decimoquinta.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante reside en una vivienda alquilada por la que se practicó deducción en el año 2014. En septiembre de 2015 fallecieron los propietarios de la vivienda, heredándola su hijo. El 1 de noviembre de 2015 el nuevo propietario y la consultante suscribieron un nuevo contrato, en las mismas condiciones que el anterior.

Cuestión planteada:

Derecho a practicar deducción por alquiler de vivienda habitual en el año 2015.

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.”

Cumpléndose los requisitos establecidos en los mencionados preceptos la consultante tendrá derecho a la deducción por alquiler de vivienda habitual.

En lo que respecta a la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento, debe señalarse que el nuevo contrato celebrado por el transmisión de la vivienda al nuevo propietario, 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.