

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC061578

DGT: 05-09-2016

N.º CONSULTA VINCULANTE: V3709/2016

SUMARIO:

IRPF. Rendimientos del capital inmobiliario. Reducciones. *Arrendamiento de bienes inmuebles por temporadas.* El contribuyente tiene intención de alquilar una habitación de su vivienda a estudiantes extranjeros durante dos periodos de cuatro meses al año, en cada periodo a estudiantes distintos. Partiendo de la hipótesis de que el arrendamiento no se realiza como actividad económica, los rendimientos derivados del arrendamiento de la vivienda constituyen rendimientos del capital inmobiliario. Puesto que el destino del alquiler no es satisfacer la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios, sino que se efectúa por temporadas, no resultará aplicable la reducción del art. 23.2 Ley 35/2006 (Ley IRPF) que establece que en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo se reducirá en un 60%.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 22, 23.2 y 27.2.

Ley 29/1994 (Arrendamientos Urbanos), arts. 2 y 3.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante tiene intención de alquilar una habitación de su vivienda a estudiantes extranjeros durante dos periodos de, aproximadamente, cuatro meses al año, en cada periodo a estudiantes distintos.

Cuestión planteada:

Si puede aplicar la reducción del rendimiento neto prevista en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Contestación:

Partiendo de la hipótesis de que el arrendamiento no se va a realizar 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 establece lo 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 este sentido, debe entenderse que se trata de un 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), en adelante LAU, cuando el arrendamiento recaiga “sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”.

Por su parte, el artículo 3 de la LAU dispone que: “Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquel arrendamiento que recayendo sobre una edificación tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior”. Y continúa señalando, “en especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra”.

Dado que el destino del alquiler no es satisfacer la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios, sino que se efectúa por temporadas, no resultará aplicable la reducción prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF.

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.