

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFC067466

DGT: 18-01-2018

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0110/2018

**SUMARIO:**

**IRPF. Deducciones. Alquiler de vivienda.** *Enumeración de gastos que se pueden y no se pueden deducir.* Se incluirán dentro de la base de deducción: además del importe del alquiler, los gastos y tributos que corresponda satisfacer al arrendador en su condición de propietario de la vivienda y que, según las condiciones del contrato de arrendamiento, le sean repercutidos al arrendatario, tales como cuotas de la comunidad de propietarios e IBI. No formará parte de la base de deducción: el importe de la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Urbanos, en la que el arrendatario tiene la condición de contribuyente, los gastos de suministros de la vivienda arrendada (agua, electricidad, gas), el importe de la fianza -aun en el caso de no ser devuelta ésta a la finalización del contrato-, el aval bancario satisfecho, y las cantidades satisfechas a una agencia inmobiliaria que facilita el inmueble arrendado.

**PRECEPTOS:**

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 68 y disp. trans. decimoquinta.

**Descripción sucinta de los hechos:**

Se remite a la cuestión planteada.

**Cuestión planteada:**

Si los gastos satisfechos de agencia inmobiliaria, de aval bancario, y de fianza -pagándose las últimas mensualidades con dicha fianza-, forman parte de la base de deducción por alquiler de vivienda habitual.

**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, el contribuyente tendrá derecho a la deducción por alquiler de vivienda habitual, por las cantidades que pague en concepto de arrendamiento de su vivienda habitual.

En relación con la base de la deducción, y de acuerdo con el criterio establecido por este Centro Directivo en consultas tributarias vinculantes (entre ellas la consulta vinculante número 3363-14, de fecha 23 de diciembre de 2014), se incluirán dentro de la misma, además del importe del alquiler, los gastos y tributos que corresponda satisfacer al arrendador en su condición de propietario de la vivienda y que, según las condiciones del contrato de arrendamiento, le sean repercutidos al arrendatario, tales como cuotas de la Comunidad de Propietarios e Impuesto sobre Bienes Inmuebles. No formará parte de la base de deducción ni el importe de la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Urbanos, en la que el arrendatario tiene la condición de contribuyente, ni el importe de los gastos de suministros de la vivienda arrendada (agua, electricidad, gas, etc.) que corresponden al consumo de suministros de la vivienda del propio contribuyente, ni el importe de la fianza, en la medida en que constituye una garantía del arrendamiento.

Asimismo, tampoco forman parte de la base de deducción, las cantidades satisfechas a una agencia inmobiliaria que facilita el inmueble arrendado, ni el aval bancario satisfecho, en la medida en que éste constituye una garantía del arrendamiento, al igual que ocurre en el caso de la fianza satisfecha al arrendador aun en el caso de no ser devuelta ésta a la finalización del contrato.

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 Función Pública.