

30/09/2016

¿Es aplicable la reducción por arrendamiento de la LIRPF cuando el arrendatario es persona jurídica?

IRPF

El único requisito para poder aplicar la reducción por arrendamiento de vivienda del IRPF es que el bien inmueble sea destinado efectivamente a vivienda como residencia permanente de una persona física, sin que haya que entrar a valorar quién es el arrendatario.



Arrendamiento destinado a vivienda por parte de una persona jurídica

La Administración resuelve un procedimiento de verificación de datos mediante una liquidación provisional con resultado a ingresar, al considerar que el obligado tributario ha aplicado improcedentemente la reducción por arrendamiento de vivienda prevista en la LIRPF art.23, al estar la vivienda arrendada a una persona jurídica. Se suprime asimismo la totalidad de los gastos deducidos en los rendimientos del capital inmobiliario.

Interpuesto recurso por el contribuyente, es estimado por el TEAR de Andalucía, no obstante la Administración requiere de la posición del TEAC interponiendo para ello un **recurso extraordinario de alzada** para unificación de criterio.

La problemática viene originada por el hecho de que el **arrendatario** del inmueble es una entidad mercantil, que lo ha arrendado con el fin de destinarlo a vivienda habitual del director general de dicha entidad y su familia.

La Administración alega, entre otras cuestiones, lo siguiente:

a) El sujeto que arrienda el inmueble, que por su naturaleza es susceptible de ser utilizado como vivienda, no es la persona física que va a ocupar la vivienda, sino una sociedad mercantil, la cual no tiene necesidad permanente de vivienda (requisito exigido por la LAU para considerar un arrendamiento como de vivienda); por lo que determina que se trata de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

b) El criterio recurrido entra en abierta contradicción con el expresado en anteriores ocasiones por la DGT en varias consultas vinculantes.

Por ello solicita la **unificación de criterio** en el sentido de declarar que la reducción no es de aplicación cuando el inmueble arrendado no constituye la vivienda del arrendatario.

En sus fundamentos de derecho el Tribunal entiende que la **interpretación de una norma** ha de partir, en primer lugar, del sentido propio de sus palabras y, en consecuencia, desde un punto de vista literal, el precepto de la LIRPF discutido otorga al contribuyente, como perceptor de la renta por alquiler de un inmueble, un incentivo fiscal de reducción del rendimiento neto, siempre que se cumpla el único requisito especificado relativo al destino dado al objeto del contrato, esto es, únicamente en

función del destino a vivienda del inmueble arrendado y accesoriamente, si el rendimiento es positivo, que este haya sido declarado. En el texto de la Ley no se hace referencia alguna a la condición del arrendatario y, por tanto, literalmente, el beneficio se establece independientemente de la misma.

El **único requisito** exigido por la LIRPF queda acreditado perfectamente por los hechos y los términos del contrato de arrendamiento, al expresar que el objeto del arrendamiento es la vivienda habitual del director general de la compañía y su familia, así como que el cambio de uso sin previa autorización expresa por escrito del arrendador, será causa de resolución del citado contrato.

Como **conclusión**, el TEAC determina que, siempre que en cada caso concreto haya quedado debidamente acreditado que se trata del arrendamiento de un bien inmueble destinado a vivienda como residencia permanente de una persona física, se da cumplimiento a la condición legal necesaria para aplicar la reducción pretendida, sin que se exija que la vivienda deba ocuparse por el propio arrendatario o que el beneficio fiscal quede excluido para el supuesto de arrendatarios personas jurídicas.

NOTA: El TEAC trae a colación varias **sentencias**, entre otras, [TSJ Galicia 3-6-15](#); [TSJ Cataluña 21-2-14](#); y [TSJ Madrid 2-6-04](#); así como varias **consultas** (DGT CV 27-2-12, EDD 2012/46465; DGT CV 18-1-11, EDD 2011/8367).

Análisis de Novedades 2016 ©

La presente comunicación procede de Perdomo Consultores SL. En cualquier momento, usted puede manifestar su deseo de no recibir más comunicaciones comerciales de esta entidad por medios electrónicos. Para ello, dirijase a la dirección de e-mail: laboral@patriciaperdomo.com