

■ CISS

TODO

Renta

2021

Colección
TODO

Guía de la declaración
2020

• Wolters Kluwer • Wolters Kl

ers Kluwer • Wolters Kluwer • W

er • Wolters Kluwer • Wolters Kl

ers Kluwer • Wolters Kluwer • W

er • Wolters Kluwer • Wolters Kl

ers Kluwer • Wolters Kluwer • W

er • Wolters Kluwer • Wolters Kl

ers Kluwer • Wolters Kluwer • W

er • Wolters Kluwer • Wolters Kl

ers Kluwer • Wolters Kluwer • W

■ CISS

TODO

Renta

COORDINADOR:

Francisco M. Mellado Benavente

Inspector de Hacienda del Estado. Excedente

AUTORES:

Javier Argente Álvarez

Inspector de Hacienda del Estado. Excedente

Carlos Arveras Alonso

Inspector de Hacienda del Estado

Ángel Márquez Rabanal

Inspector de Hacienda del Estado

Antonio Rodríguez Vegazo

Inspector de Hacienda del Estado. Excedente

Eva Argente Linares

Licenciada en Derecho y LADE

Contenido actualizado a enero de 2021

2021

Colección
TODO

Guía de la declaración
2020

© Wolters Kluwer España, S.A.

Wolters Kluwer

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 91 602 01 82

e-mail: clienteslaley@wolterskluwer.es

<http://www.wolterskluwer.es>

Edición: Enero 2021

Depósito Legal: M-1947-2013

ISBN versión impresa: 978-84-9954-700-8

ISSN versión impresa: 1887-7842

ISBN versión electrónica: 978-84-9954-701-5

ISSN versión electrónica: 2386-2904

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.

Printed in Spain

© **Wolters Kluwer España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

WOLTERS KLUWER no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, WOLTERS KLUWER se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

WOLTERS KLUWER queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

WOLTERS KLUWER se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

4.1. Rendimiento neto en caso de parentesco (art. 24 LIRPF)

Se establece una **excepción** a la forma de calcular el rendimiento neto, y sería el siguiente: cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo, sea el cónyuge o un pariente, por consanguinidad o afinidad, hasta el tercer grado inclusive del contribuyente (padres, hijos, abuelos, nietos, hermanos, tíos, sobrinos, suegros, yernos, cuñados, etc.), el **rendimiento neto total** no podrá ser inferior al que resulte de aplicar las reglas del artículo 85 de la LIRPF (imputación de rentas inmobiliarias, ver Capítulo VII). Esto es, el **2 %** del valor catastral, o el **1,1 %** del valor catastral si se trata de inmuebles urbanos cuyos valores catastrales hayan sido revisados o modificados, o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral, y hayan entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los diez períodos impositivos anteriores.

Este último porcentaje (1,1 %), se aplicará, asimismo, en el supuesto de que, a la fecha del devengo del impuesto (normalmente el 31 de diciembre), el inmueble carezca de valor catastral o dicho valor no haya sido notificado a su titular. Si bien dicho porcentaje se aplicará sobre el 50% del valor por el que los mismos deban computarse a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, es decir, sobre el mayor valor de los dos siguientes: a) valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos y b) valor, contraprestación o precio de adquisición.

Por lo tanto, la cantidad a consignar en este supuesto especial, sin posibilidad de deducir ningún gasto, puesto que se predetermina en calidad de rendimiento neto, será **la mayor** de las dos siguientes:

- a) El resultado de aplicar el porcentaje del 2 % del valor catastral o, en su caso, del 1,1 %.
- b) La diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos deducibles derivados de la ejecución del contrato aplicando, en su caso, las reducciones que veremos a continuación.

Esta norma de valoración es **imperativa** y, por lo tanto, no admite prueba en contrario.

Casuística:

- Constitución de un **usufructo sobre un inmueble**, a título lucrativo.

Constituye doctrina de este Centro Directivo que la constitución de un derecho de usufructo temporal sobre el local genera, en principio, y salvo prueba en contrario, que podrá sustentarse en cualquier medio válido en derecho, cuya valoración no es competencia de este Centro Directivo sino de los órganos de comprobación de la Administración Tributaria, un rendimiento del capital inmobiliario que deberá valorarse a precio normal de mercado. En cualquier caso, este rendimiento no podrá ser inferior al señalado en el artículo 85 LIRPF, es decir, un 2 % del valor catastral del inmueble, o un 1,1 % si los valores catastrales se modificaron o revisaron entrando en vigor a partir del 1 de enero de 1994.

De esta forma, la acreditación de la gratuidad derivada del negocio jurídico indicado determinará la no aplicación de la presunción contenida en el citado artículo 6.5 de la LIRPF, por lo que la incidencia de la operación propuesta en este Impuesto quedará limitada a la imputación del rendimiento neto previsto en el artículo 85 de la LIRPF durante cada uno de los años de duración del usufructo.

Por el contrario, de no acreditarse tal gratuidad procederá aplicar el artículo 40.1 LIRPF (valor normal en el mercado), debiendo tenerse en cuenta que en estos casos, nuevamente, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 24 LIRPF el rendimiento neto total no podrá ser inferior al que resulte de las reglas del artículo 85 LIRPF durante cada uno de los años de duración del usufructo (DGT V0425-08 de 25-2-2008, V0901-09 de 28-4-2009, V2252-09 de 8-10-2009, V0782-11 de 28-3-2011, V2577-13 de 1-8-2013 y V0041-20 de 14-1-2020).

- Cónyuges propietarios de una vivienda adquirida para su sociedad de gananciales, que han **alquilado a un hijo**.

Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán de los rendimientos íntegros, todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, así como las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y los demás bienes cedidos con éste, en los términos previstos en el artículo 23.1 de la LIRPF.

Si el rendimiento neto derivado del arrendamiento, una vez aplicada sobre el mismo, en su caso, la reducción prevista en el artículo 23.2 LIRPF (50 % o 100 % por arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda), fuese inferior al rendimiento mínimo en caso de parentesco previsto en el artículo 24 LIRPF, se hará constar este último (DGT V1997-09 de 11-9-2009).

– Le va a ser **cedido un inmueble por parte de su madre** en el que va a establecer su vivienda habitual así como a desarrollar el ejercicio de su actividad profesional, afectándolo en aproximadamente un 50 %.

En el caso de que se trate de un arrendamiento, las cantidades percibidas por el arrendador se calificarán como rendimientos del capital inmobiliario, teniendo en cuenta que dicho rendimiento neto no podrá ser inferior al que resulte de las reglas previstas en el artículo 85 LIRPF, al existir una relación de parentesco de primer grado entre arrendador y arrendatario.

En el caso de que se trate de una cesión, si se prueba que la cesión del inmueble se realiza de forma gratuita, el cedente no obtendría por tal cesión rendimientos del capital inmobiliario pero sí debería efectuar la imputación de rentas inmobiliarias establecida en el artículo 85 LIRPF, ya que se trataría de un inmueble urbano que no genera rendimientos del capital inmobiliario (DGT V1768-12 de 12-9-2012).

5. RENDIMIENTO NETO REDUCIDO (ART. 23.2 Y 3 LIRPF)

5.1. Arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda (art. 23.2 LIRPF)

En el supuesto de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, según la cual, el rendimiento neto calculado según la regla general (rendimientos íntegros menos gastos deducibles) se reduce en un 60% (desde 2011, antes el 50%).

No se exige que sea vivienda habitual del arrendatario, solo que esté destinado a vivienda; no obstante, ver DGT V0895-05 de 18-5-2005 y DGT V0264-05 de 11-10-2005 a continuación.

La LIRPF **precisa** que tratándose de rendimientos netos positivos esta reducción solo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente, ello excluye de esta reducción aquellos rendimientos no declarados voluntariamente por el contribuyente y que fueran descubiertos por la Administración en su actuación de comprobación e investigación.

Por tanto, la reducción sólo se aplicará a los rendimientos declarados sin que la cuantía de ésta se incremente al resultar un rendimiento del capital inmobiliario superior por incremento de los ingresos del arrendamiento tras el procedimiento de comprobación. Del mismo modo, si se hubiese consignado un rendimiento negativo, no procederá ninguna reducción si como consecuencia del procedimiento de comprobación, resultase un rendimiento positivo del capital inmobiliario.

Ahora bien, esta es la posición de la Administración, pero desde hace tiempo se viene discutiendo si tal reducción es aplicable, cuando un contribuyente no declara los rendimientos de alquileres obtenidos, y son regularizados por Hacienda.

Destacar la STS de 15-10-2020, rec. 1434/2019, al establecer que el controvertido artículo 23.2 de la Ley del IRPF exige la "declaración" de las rentas, pero no su "autoliquidación". Estamos ante conceptos diferentes. Así, la declaración tributaria se regula en el artículo 119 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y la autoliquidación en el art. 120 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre.

Ello le permitió aplicar la reducción a un contribuyente que, aunque no incluyó en su autoliquidación de IRPF los rendimientos de alquileres, sí que los "declaró". Y ello, al contestar al requerimiento realizado por la Administración Tributaria.

También considera que la Administración Tributaria, cuando realiza una comprobación, debe proceder a una "regularización íntegra" de la situación de los contribuyentes. Es decir, a incluir tanto lo que les beneficia como lo que les perjudica. Y ello, en aplicación del principio de buena Administración, por lo que a regularización a lleva a cabo en estos casos, debe suponer la inclusión de las rentas no declaradas, pero también de la reducción del 60% que el contribuyente hubiera podido aplicar.

Casuística:

- Los **rendimientos** podrán entenderse **declarados** por el contribuyente A) Tanto cuando este los consigne en su correspondiente declaración-autoliquidación presentada en tiempo y forma por el IRPF como B) Cuando lo haga fuera del plazo de presentación legalmente establecido a través de una declaración-autoliquidación extemporánea y/o complementaria o, incluso cuando los consigne en una solicitud de rectificación de autoliquidación. En los casos señalados en esta letra B) solo podrá hablarse de rendimientos declarados cuando se presenten antes del inicio de un procedimiento de aplicación de los tributos cuyo alcance incluya la comprobación de los citados rendimientos (RTEAC de 2-3-2017, rec. 6326/2016).

Atención:

En el arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda el rendimiento neto calculado y declarado se reduce en un 60 %.

Casuística:

– **Concepto** de «*arrendamiento de inmuebles destinados a viviendas*».

El que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, según artículo 2 de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, trasteros, plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador (DGT Consulta general 1150-04 de 30-4-2004).

En consultas de la DGT V0551-2009 de 23-3-2009 y DGT V0554-09 de 23-3-2009, se establece que dentro del concepto de vivienda habitual regulado en el IRPF se incluye todo tipo de edificación, aun cuando ésta no cumpla con la normativa urbanística propia de la misma o se ubique en un suelo que no disponga de la calificación requerida para edificar, con independencia de la calificación que pudiera tener en el Registro de la Propiedad, los locales o los espacios o locales profesionales o *loft* que, según la normativa del sector son espacios destinados a actividad industrial o económica, si se destinan a residencia habitual al haberlo acondicionado como vivienda, se podrán disfrutar de los beneficios fiscales establecidos en el IRPF para las viviendas habituales. Por tanto, entendemos que esta posición debería ser también aplicable a las reducciones y deducciones previstas en el IRPF para el arrendador y el arrendatario.

– **Arrendamiento de vivienda a una asociación** sin ánimo de lucro destinada a alojamiento de sus pacientes.

Con independencia de la posterior utilización de la vivienda por parte del arrendatario, no resulta de aplicación la reducción del 50 % al ser este último una entidad sin fines lucrativos y, en la medida que no puede destinarse el inmueble a constituir su vivienda, determina que se configure, a los exclusivos efectos de este Impuesto, como un arrendamiento distinto del de vivienda (DGT V0162-04 de 4-10-2004).

– **Cesión de vivienda** a entidad que explota el complejo turístico, la cual cede a su vez dicha vivienda a turistas por días o semanas.

Al no tratarse de un arrendamiento de inmuebles con la finalidad de satisfacer la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios, no resultará aplicable la reducción del 50 % (o del 100 %) del rendimiento neto previsto en el artículo 23.2 LIRPF (DGT V1482-10 de 29-6-2010).

– **Alquiler de vivienda a una entidad mercantil** para su utilización como vivienda habitual por parte de uno de sus accionistas (o empleado), especificándose dicho uso en el propio contrato de arrendamiento.

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, cuando el arrendamiento recaiga sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. En el presente caso, con independencia de la posterior utilización de la vivienda por parte del arrendatario, no resulta de aplicación la reducción prevista en el artículo 21.2 LIRPF (actual artículo 23.2 LIRPF) al ser este último una persona jurídica, no puede destinarse el inmueble a constituir su vivienda, lo que determina que se configure, a los exclusivos efectos de este Impuesto, como un arrendamiento distinto del de vivienda (DGT V0264-05 de 11-10-2005, V1205-09 de 25-5-2009, V0063-11 de 18-1-2011, V0437-12 de 27-2-2012 y V2617-13 de 7-8-2013).

– Lo mismo en el supuesto de contrato de una **embajada**, aunque se haga constar en el mismo que su uso será únicamente para vivienda de un funcionario de la misma (DGT V0118-08 de 22-1-2008).

– Las estipulaciones contractuales evidencian que el contrato se pactó con la única finalidad de que el inmueble alquilado fuese la vivienda del Sr. X y su familia, con independencia de que figurase como arrendataria la entidad de la que era empleado, de modo que no se contempla en el contrato ningún uso distinto del inmueble que el de vivienda, por lo que no se trata de un contrato en el que la persona jurídica arrendataria puede dar al inmueble el uso que considere oportuno o destinarla a vivienda de cualquier persona física por ella designada. Por tanto, la finalidad del contrato es únicamente servir de vivienda a una concreta persona, que es el requisito que tuvo en cuenta el legislador al establecer la reducción, no exigiendo la norma ninguna otra condición, de manera que la aplicación de la reducción no puede supeditarse al cumplimiento de requisitos no previstos, en los términos propuestos por la Administración, **siendo indiferente a estos efectos que el arrendatario sea una persona jurídica**, pues como ha quedado acreditado en el presente caso el destino del bien inmueble arrendado es el de vivienda de una persona concreta y determinada en el contrato de arrendamiento (Sentencia TSJ de Madrid 5-7-2011, rec. 856/2009).

– Arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda que ha generado un **rendimiento neto negativo**, como consecuencia de haber sido efectuada una reparación integral de la vivienda. La reducción del 50 % resultará aplicable sobre el rendimiento neto derivado del arrendamiento de inmueble destinado a vivienda del arrendatario, tanto si el rendimiento neto es positivo como si es negativo (DGT V1374-09 de 10-6-2009).

– Arrendamiento de **dos habitaciones** de la que constituye su vivienda habitual. 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 (DGT V0848-08 de 24-4-2008).

– Propietario de una vivienda que va a alquilar a un tercero, quien la destinará en **parte a vivienda habitual y el resto a despacho profesional**.

Partiendo de la hipótesis de que el arrendamiento no se realizará como actividad económica, por no reunir los requisitos previstos en el artículo 27.2 de la LIRPF, los rendimientos derivados del arrendamiento de la vivienda constituyen rendimientos del capital inmobiliario.

La reducción del rendimiento neto prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF está condicionada al destino del inmueble a vivienda del arrendatario, por lo que, al tener el inmueble arrendado una doble utilidad, resultará aplicable únicamente sobre el rendimiento neto que corresponda a la parte del inmueble destinado a vivienda del arrendatario.

A partir de 1 de enero de 2015 se suprime la reducción del 100 % del rendimiento neto y se modifica la reducción del 60 %, en el sentido de que se aplicará exclusivamente sobre el rendimiento neto positivo declarado (DGT V3461-15 de 12-11-2015).

- **Arrendamiento** que va más allá de la mera temporada –se va a alquilar por un **período superior a un año**, y se deduce que tiene como finalidad primordial satisfacer la necesidad permanente de vivienda del estudiante arrendatario, ya que dicho inmueble va a constituir la vivienda habitual de éste durante ese período–, por lo que acreditándose tal circunstancia sí resultará operativa la citada reducción, pues nos encontraríamos a estos efectos ante un arrendamiento de vivienda (DGT V1236-18 de 11-5-2018).

- En caso de que los inquilinos sean estudiantes, y el **arrendamiento se realice por los meses de curso académico** posibilidad de aplicar la reducción por arrendamiento de vivienda.

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”.

En relación con los arrendamientos por temporada, este Centro Directivo viene manteniendo como criterio interpretativo (DGT V1754-09 de 27-7-2009, V1523-10 de 7-7-2010 y V3109-15 de 15-10-2015) que a los mismos no les resulta aplicable la reducción del 60 por ciento.

En el caso de que los inquilinos sean estudiantes y el contrato se realice por el periodo del curso académico, dado que el destino del alquiler no es satisfacer la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios, sino que se efectúa por el tiempo que necesitan para el curso universitario, no resultará aplicable la reducción prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF (DGT V1095-20 de 28-4-2020).

Ejemplo:

Suponiendo un contribuyente que tiene un local comercial y una vivienda alquilados, que los rendimientos íntegros son de 6.000 € por cada inmueble, y que los gastos son de 3.000 € en la vivienda y 7.000 € en el local, tendríamos la siguiente liquidación de rendimientos:

1.º Cálculo del rendimiento neto por inmueble:

Vivienda: 6.000 – 3.000	+ 3.000 €
Local: 6.000 – 7.000	– 1.000 €

2.º Cálculo reducciones:

Vivienda: 3.000 x 60%	1.800 €
-----------------------------	---------

3.º Cálculo rendimiento neto total:

Rendimientos íntegros: 6.000 + 6.000	12.000 €
Gastos: 3.000 + 7.000	10.000 €
Rendimiento neto	2.000 €

Reducción	- 1.800 €
Rendimiento neto total	+ 200 €

Hay que significar que con la normativa actual, a raíz de la Ley 26/2014, queda **suprimido el apartado 2º del artículo 23.2 de la LIRPF**, que establecía la reducción incrementada del 100 % en caso de que el arrendatario fuese menor de 30 años.

La reducción del 60 % solo se aplicará si el rendimiento neto es positivo, no en caso de rendimientos netos negativos. Cambio introducido por la Ley 26/2014, antes también se reducía el rendimiento neto negativo.

Para finalizar este apartado, significar la controversia ya resuelta respecto a la aplicación de la reducción en el caso de que el arrendatario no sea una persona física, aunque constituya su vivienda.

Casuística:

- En los casos de arrendamientos de viviendas a través de sociedades públicas de alquiler, la reducción del 50 o del 100 % del rendimiento neto estará condicionada a la forma en que se instrumente la contratación.

Si la labor de la **sociedad** es de mera **intermediación**, deberá entenderse que todo el ingreso que se perciba del inquilino final son ingresos del titular de la vivienda, que, a su vez, deducirá como gasto el porcentaje que, en su caso, se fije a favor de la sociedad estatal como coste por los servicios y garantías recibidos. En este supuesto puede ser de aplicación la reducción.

Si, por el contrario, es la **sociedad** quien aparece como **arrendadora** frente al inquilino, los ingresos que la sociedad estatal satisfaga al titular de la vivienda constituirán los rendimientos íntegros del capital inmobiliario para éste, que no podrá aplicar la reducción del 50 o del 100% sobre los rendimientos netos obtenidos por el arrendamiento, al haber contratado con una persona jurídica que no puede destinar el inmueble a constituir su vivienda. Este criterio ha sido mantenido por este centro directivo en numerosas consultas de la DGT consulta general 1163-04 de 3-5-2004, consulta general 1164-04 de 3-5-2004, consulta general 1172-04 de 3-5-2004, DGT V2277-06 de 16-11-2006, DGT V0376-10 de 2-3-2010 y DGT V1489-10 de 2-7-2010, entre otras. Adicionalmente las cantidades satisfechas por la entidad estarán, en este supuesto, sujetas a retención (DGT V1691-08 de 16-9-2008).

- El criterio de la Administración de no aplicar la reducción cuando es una **sociedad la arrendataria**, como hemos visto en las consultas anteriores de la DGT, no era pacífico, pudiendo citar entre otras, la STSJ de Cataluña de 21 de febrero de 2014, rec. 744/2011, que establece la aplicación de la reducción al propietario en el caso de que el arrendatario sea una sociedad que destine el inmueble a vivienda habitual de uno de sus empleados. La voluntad del legislador era la de disminuir el precio de la vivienda de alquiler intentando aumentar el parque de estas viviendas incentivando a los propietarios. En este supuesto en el que en el propio contrato de arrendamiento se pacta el destino exclusivo del inmueble como vivienda con exclusión de otros usos, es claro que se cumple la finalidad del beneficio fiscal; y en sentido contrario la STSJ de Madrid de 14 de julio de 2010, dictada en el recurso núm. 862/2008.

- Se están planteando la posibilidad de incluir en el contrato con el actual arrendatario un anexo por el que se le permita a este último **subarrendar la vivienda a una sociedad** por él constituida.

Para aplicar la reducción debe entenderse que se trata del 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), cuando el arrendamiento recaiga sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y en su artículo 8 LAU, dispone que: "La vivienda arrendada solo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador."

• Wolters Kluwer • Wolters Kl

ers Kluwer • Wolters Kluwer • W

er • Wolters Kluwer • Wolters Kl

ers Kluwer • Wolters Kluwer • W

er • Wolters Kluwer • Wolters Kl

ers Kluwer • Wolters Kluwer • W

er • Wolters Kluwer • Wolters Kl

ers Kluwer • Wolters Kluwer • W

er • Wolters Kluwer • Wolters Kl

ers Kluwer • Wolters Kluwer • W

Colección
TODO

Fiscal
Renta
Sociedades
IVA
Transmisiones
Sucesiones
Procedimiento Tributario
Cierre Fiscal y Contable
Convenios Fiscales Internacionales
y Fiscalidad de la Unión Europea
Social
Contratación Laboral
Contabilidad
Sociedades Mercantiles
Contratos para la Empresa

■ CISS

ISBN: 978-84-9954-700-8



9 788499 547008



3652K29149



ER-0280/2005



GA-2005/0100