

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

NUM-CONSULTA **V2485-16**

ORGANO SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

FECHA-SALIDA 08/06/2016

NORMATIVA Ley 35/2006, art. 68.7 y DT 15

DESCRIPCION-HECHOS La consultante suscribió el 1 de noviembre de 2013 un contrato de alquiler de vivienda habitual. Según lo estipulado en el contrato, y por aplicación del artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la duración del contrato se estableció por un periodo de un año, sin perjuicio del derecho del arrendatario de prorrogarlo hasta un máximo de tres años. Actualmente, la consultante sigue residiendo en la vivienda y desde la suscripción del contrato hasta el 31 de diciembre de 2014 se ha venido aplicando la deducción por alquiler, al cumplir los requisitos establecidos.

El 1 de noviembre de 2016 se cumplirá el periodo de tres años y, salvo notificación contraria por parte del arrendador, la consultante tiene previsto prorrogar el contrato durante un año más.

CUESTION-PLANTEADA Si podría seguir aplicando la deducción por alquiler de vivienda habitual en 2015 y, si consigue la prórroga del contrato, en 2016, o, al menos hasta el 30 de octubre de 2016.

Si tendría derecho a aplicar la citada deducción en el caso de suscripción el 1 de noviembre de 2016 de un nuevo contrato de alquiler por un período de tres años más, en relación con la misma vivienda.

CONTESTACION-COMPLETA 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.”

De acuerdo con los mencionados preceptos, la consultante tendrá derecho a la deducción por alquiler de vivienda habitual durante los periodos impositivos en los que, como consecuencia de su prórroga, se mantenga la vigencia del contrato de arrendamiento.

En lo que respecta a la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento el 1 de noviembre de 2016, debe señalarse que el nuevo contrato celebrado por la finalización del contrato inicial, 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.