

CONSECUENCIAS FISCALES DEL ALQUILER ESPORÁDICO DE LA VIVENDA HABITUAL

Consulta vinculante de la DGT 122/2017

La Dirección General de Tributos ha respondido a la consulta de un contribuyente, que aplica deducción por vivienda habitual en el domicilio que adquirió en 2009. Se plantea la posibilidad de alquilarlo durante los meses de verano, y como afectaría dicho alquiler a la deducción.

La Dirección General de Tributos entiende, en consulta vinculante 122/2017, que, siguiendo el artículo 41 bis del RIRPF la vivienda habitual es:

"1. La edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

2, Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras. (...)"

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

- Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda.
- Cuando éste disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

Que la vivienda sea cedida a un tercero en arrendamiento, aunque sea brevemente, hace que deje de ser habitada de forma efectiva y no es una excepción contemplada en la ley. Por tanto, **el contribuyente pierde el derecho a la deducción por vivienda habitual**.

El derecho a la deducción puede ser recuperado desde el momento en que la vivienda vuelva a constituir su residencia con la intención de habitarla de manera efectiva y con carácter permanente durante, al menos, tres años contados desde esa fecha. Esto es, tardaría tres años en recuperar su carácter de habitual desde su regreso tras el alquiler, siempre y cuando no volviese a arrendarla en ese período.