

Aplicación de la deducción por alquiler de vivienda habitual cuando de produce la rescisión anticipada del contrato alquiler. D.G.T. C, (20-1-2014)

En el año 2013, el consultante trasladó su residencia habitual a una vivienda arrendada, habiendo rescindido el contrato de alquiler una vez transcurridos 7 meses. Posibilidad de practicar la deducción por alquiler de la vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del período impositivo 2013 por el alquiler de la vivienda referida.

D.G.T.

Nº. Consulta: V0101-14

Aplicación de la deducción por alquiler de vivienda habitual cuando de produce la rescisión anticipada del contrato alquiler.

Fecha: 20 de enero de 2014

Art. 68.7 L.I.R.P.F. (L35/2006)

DESCRIPCION DE LOS HECHOS

En el año 2013, el consultante trasladó su residencia habitual a una vivienda arrendada, habiendo rescindido el contrato de alquiler una vez transcurridos 7 meses.

CUESTION PLANTEADA

Posibilidad de practicar la deducción por alquiler de la vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del período impositivo 2013 por el alquiler de la vivienda referida.

CONTESTACION

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 del día 29)-en adelante LIRPF-, establece que:

“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”.

De los preceptos citados se concluye que, a efectos de poder practicar la deducción por alquiler de la vivienda habitual, se requiere que el contribuyente satisfaga cantidades en concepto de alquiler de su vivienda habitual durante el período impositivo, y que su base imponible sea inferior al límite que se establezca en la normativa aplicable.

En cualquier caso, dentro de la base de deducción se incluirán, 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.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe precisar que una vez establecida la residencia habitual en una vivienda arrendada, la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas no exige una permanencia mínima en la misma a efectos de la aplicación de la deducción por alquiler de la vivienda habitual.

Por tanto, por las cantidades que el consultante haya pagado en el período impositivo 2013 en concepto de arrendamiento que, con arreglo a lo anteriormente expuesto, formen parte de la base de la deducción por alquiler de vivienda habitual, podrá aplicar dicha deducción prevista en el artículo 68.7 de la LIRPF durante el tiempo que hubiese fijado su residencia en la vivienda y siempre que se cumplan los citados requisitos establecidos en la normativa aplicable.

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.