

# Nota Informativa nº36 /2019

Valencia, a 29 de marzo de 2019

## **EFFECTOS DEL ALQUILER TEMPORAL DE LA VIVIENDA HABITUAL EN LA APLICACIÓN DE LA DEDUCCIÓN POR VIVIENDA HABITUAL. DGT V2768-18**

### **1. INTRODUCCIÓN**

Mediante la presente nota te informamos que la Dirección General de Tributos, en su consulta vinculante [V-2768-18](#) de 24 de octubre, aclara que la vivienda habitual deja de tener tal consideración cuando se alquila como vivienda turística, aunque sea por cortos periodos de tiempo.

Antes de comentar la consulta vinculante que nos ocupa, cabe recordar que , aunque desde el 1-1-2013 se ha eliminado la deducción por inversión en vivienda habitual y su correspondiente tramo autonómico, se ha establecido un régimen transitorio por el que pueden continuar practicando la deducción en los mismos términos que los establecidos hasta el 31-12-2012:

a) Los contribuyentes hayan adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1-1-2013 o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para su construcción.

b) Los contribuyentes hayan satisfecho cantidades con anterioridad al 1-1-2013 por obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, siempre que las citadas obras hayan terminado antes del 1-1-2017.

c) Los contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades para la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad con anterioridad al 1-1-2013, siempre y cuando las citadas obras o instalaciones hayan concluido antes del 1-1-2017.

En todo caso se exige como requisito que el contribuyente haya practicado la deducción por inversión en vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas para la adquisición o construcción de dicha vivienda en un período impositivo devengado con anterioridad al 1-1-2013 (es decir, 2012 o años anteriores) salvo que, en el supuesto de adquirir una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, la deducción no se hubiera podido practicar porque las cantidades invertidas en la nueva vivienda no superen las cantidades invertidas en otras viviendas habituales anteriores, y/o porque el importe invertido en la misma no haya superado el importe exento por reinversión.

## **2. SÍNTESIS DE LA CONSULTA VINCULANTE DE LA DGT V2768-18: PÉRDIDA DE LA CONDICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL POR ALQUILER TURÍSTICO**

Una persona alquila como vivienda turística, durante los meses de junio a septiembre, su vivienda habitual.

Ante la duda sobre su tributación, eleva una consulta ante la DGT planteando si dicho inmueble pierde la consideración de vivienda habitual, y la consiguiente deducción, por los 4 meses de alquiler.

En su contestación, la Administración parte de la premisa de que el consultante cumple los requisitos para la aplicación de la deducción.

La vivienda habitual requiere la utilización efectiva y permanente durante al menos tres años de forma continuada, circunstancias que no se ven alteradas por las ausencias temporales.

Así, al arrendar la vivienda, aunque sea por cortos períodos de tiempo (cuatro meses), esta pierde el carácter de vivienda habitual y, con ello, el derecho a aplicar, a partir de entonces la deducción. Por el contrario, sí puede practicar la deducción en el ejercicio en el que dicha vivienda sea alquilada por primera vez, en función de las cantidades que hubiese satisfecho hasta la fecha en la que la vivienda deja de constituir su residencia habitual.

Además, el consultante puede volver a tener derecho a practicar la deducción a partir del momento en el que vuelva a constituir su residencia con la intención de habitarla de manera efectiva y con carácter permanente durante al menos tres años. Para consolidar las nuevas deducciones que pudiese llegar a practicar, la vivienda debe alcanzar de nuevo la consideración de vivienda habitual.

Por último, se indica que las rentas obtenidas del arrendamiento de la vivienda, en el caso concreto, tienen la consideración de rendimientos del capital inmobiliario, al no tener el arrendamiento la consideración de actividad económica.

### **3. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES: ¿ALQUILO VIVIENDA O PISO TURÍSTICO?**

Suponga que usted tiene una vivienda en una zona turística y está pensando en alquilarla. ¿Qué le conviene más? : ¿Arrendarla como vivienda permanente a una familia todo el año o como apartamento temporal para turistas?

Cambio de uso. Usted tiene un piso en una zona turística y siempre lo ha arrendado a inquilinos que lo empleaban como residencia permanente. No obstante, como en su zona hay demanda de apartamentos turísticos y los alquileres que se satisfacen por ellos son elevados, se está planteando empezar a alquilarlo a turistas por temporadas. ¡Atención! Aunque piense que sus ingresos por alquiler van a ser más elevados, no se precipite. Tenga en cuenta los mayores gastos y los incentivos que dejará de aplicar en su IRPF. Haga números y opte por la opción que le permita obtener un mayor neto a su favor.

Mayores gastos. En primer lugar, tenga en cuenta que, si destina su vivienda al alquiler temporal, deberá soportar gastos adicionales: Los gastos de suministros (agua, luz, gas, conexión de Internet, etc.), que en otras circunstancias asumiría el inquilino.

El coste de la limpieza del piso y el cambio de sábanas y toallas al final de cada estancia, en caso de que lo encargue a una empresa de limpieza.

Los costes de mantenimiento y pequeñas reparaciones (cambio de bombillas, sustitución de picaportes, etc.), que en otros casos debería afrontar el inquilino.

El gasto que soporte por anunciarse o por contratar intermediarios para conseguir nuevos inquilinos.

Mayor IRPF. Otro aspecto a tener en cuenta en estos casos es que, si alquila su vivienda como residencia permanente, podrá reducir en un 60% el rendimiento neto a declarar por el alquiler; mientras que si la alquila de forma temporal no podrá hacerlo. ¡Atención! Si las rentas totales que usted declara en el IRPF son elevadas (de forma que parte de sus rentas totales tributan al tipo marginal del 45%), por cada 1.000 euros de rendimientos netos que declare, deberá pagar 270 euros más de IRPF:  $450 - (1.000 \times (1-0,6) \times 45\%)$ . Haga números

Ejemplo. Usted tiene unos gastos derivados de la propiedad de una vivienda (IBI, comunidad de propietarios, amortizaciones, seguro, etc.) de 4.000 euros al año. Hasta ahora percibía unos ingresos de 12.200 euros por alquilarla a una familia todo el año. Apunte. Pues bien, si usted calcula que en caso de alquiler temporal su gasto anual por suministros y mantenimiento será de 3.000 euros, para percibir el mismo neto que antes, deberá cobrar unos alquileres de al menos 19.225 euros (7.025 euros más que ahora).

a) Con alquiler permanente

Concepto	Importe
Rendimiento neto	8.200
Reducción 60%	-4.920
Rendimiento reducido	3.280
Coste IRPF 45%	-1.476
Neto anual percibido	6.724

b) Con alquiler temporal

Concepto	Importe
Neto a percibir	6.724
Gastos titularidad y suministros	7.000
Coste IRPF 45%	5.501
Alquiler mínimo a percibir	19.225

Haga números antes de empezar a alquilar su vivienda a turistas, ya que pagará más IRPF. Si el coste de suministros y su tipo marginal es elevado, tendrá que percibir unos alquileres mucho más altos para obtener el mismo neto.