

CABEDO ABOGADOS & ECONOMISTAS

- Dictámenes Periciales
- Auditorías Contables.
- Informes Económicos.
- Due Dilligence.
- Asesoría Fiscal y Contable.

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA CUANDO EL ARRENDATARIO ES UNA PERSONA JURÍDICA

La Resolución del TEAC de fecha 8 de Septiembre de 2016 clarifica la incidencia de esta situación en el IRPF del arrendador.

Resumen

Puede aplicarse la reducción sobre el rendimiento neto derivado del arrendamiento de un inmueble cuando, siendo el arrendatario una persona jurídica, queda acreditado que el inmueble se destina a la vivienda de determinadas personas físicas.

El asunto

Desde un punto de vista literal, y atendiendo a lo que establece la LGT art.12.1 en relación a la interpretación de las normas tributarias, la vigente normativa del IRPF sólo requiere, para aplicar la reducción sobre el rendimiento neto positivo derivado del arrendamiento de un inmueble, que dicho inmueble se destine a vivienda y que el rendimiento neto positivo haya sido declarado por el contribuyente (LIRPF art. 23.2 redacción L/26/2014). Hasta el 31/12/2014, también se requería que el inmueble arrendado se destinase a vivienda y, accesoriamente, que si el rendimiento era positivo, éste hubiera sido declarado por el contribuyente.

La normativa del impuesto no hace referencia alguna a la **condición del arrendatario**, por lo que el beneficio se establece, literalmente, con independencia de su condición. En consecuencia, exigir que el arrendatario sea necesariamente una persona física y no una persona jurídica supondría introducir un nuevo requisito no establecido literalmente en la LIRPF.

El cumplimiento del requisito de que el inmueble **se destine a la vivienda** puede quedar perfectamente **acreditado** por los hechos y términos del contrato de arrendamiento. Así, en el caso que plantea la Resolución, el TEAC considera suficientemente probado este hecho porque no se está ante un supuesto de arrendamiento de inmueble a una sociedad para un destino genérico de utilización por sus empleados, sino que desde un primer momento queda perfectamente identificada la finalidad del arrendamiento, al constar en el contrato el uso exclusivo de la vivienda para una persona física determinada (el director general de la compañía y su familia), así como que el cambio de uso sin previa autorización expresa por escrito del arrendador será causa bastante de resolución del contrato, quedando prohibido el uso comercial, la cesión y el subarriendo. Es decir, se cumple todo lo que exige la normativa del impuesto para aplicar la reducción, con independencia de que el arrendatario sea una sociedad mercantil que abona la renta y de que la persona física que habita la vivienda sea personal que presta sus servicios a esa sociedad.

Adicionalmente, se plantea si el concepto de **arrendamiento de vivienda** debe entenderse necesariamente en los términos de la LAU art. 2 el TEAC indica que el anterior precepto no pretende definir lo que se entiende por arrendamiento de vivienda a todos los efectos, sino, por contraposición a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, delimitar el régimen jurídico que le es aplicable, por lo que el mero recurso al concepto de arrendamiento de vivienda que recoge la LAU (el destino primordial del arrendamiento debe ser satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario) no es suficiente para negar el derecho al incentivo fiscal de la reducción en los casos en los que, sin otra razón que el arrendatario es una persona jurídica, se restringe el ámbito de aplicación del concepto de arrendamiento de viviendas.

Por las razones expuestas, el TEAC, en **unificación de criterio**, concluye que el arrendador de un inmueble susceptible de ser utilizado como vivienda puede aplicar la reducción sobre el rendimiento neto derivado de dicho arrendamiento cuando, siendo el arrendatario una persona jurídica, queda acreditado que el inmueble se destina a la vivienda de determinadas personas físicas.