

NEWS ALERT

 FISCAL

ALQUILER A ESTUDIANTES Y REDUCCIÓN EN EL IRPF

Es muy habitual el alquiler de viviendas a estudiantes, sobre todo en ciudades donde existe una gran tradición universitaria y los alumnos se trasladan a ellas para cursar sus estudios superiores.

Como es sabido, los contribuyentes que arriendan viviendas a personas físicas pueden aplicar en su IRPF una reducción sobre los rendimientos netos obtenidos (con carácter general un 50%). No obstante, la Agencia Tributaria (AEAT) viene defendiendo que dicha reducción es aplicable siempre y cuando el destino primordial del alquiler sea *el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario*.

Dicho esto, cabe preguntarse si el arrendamiento de una vivienda a estudiantes por el periodo lectivo del curso (normalmente de septiembre a junio) puede gozar de esa ventaja fiscal (reducción del 50% del rendimiento neto obtenido).

La Dirección General de Tributos (DGT) se ha pronunciado reiteradamente negando ese derecho, por entender que en el caso del arrendamiento temporal a estudiantes (o profesores) la vivienda no se utiliza como residencia permanente ya que el inquilino no fija su vivienda habitual en dicho inmueble. Dado que la Ley del IRPF no define expresamente lo que ha de entenderse por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, la Administración Tributaria recurre a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en la que se define como arrendamiento de vivienda aquel que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la **necesidad permanente** de vivienda del arrendatario. Además, el artículo tres de la LAU define el arrendamiento para uso distinto de la vivienda como aquel que tenga como destino primordial uno distinto al de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, previendo que en especial tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea esta de verano o cualquier otra.

Este criterio queda constatado en una reciente consulta vinculante de la DGT (V0444-24 de 18 de marzo de 2024). El consultante adquirió un inmueble que arrienda durante el periodo comprendido entre principios de septiembre y finales de junio de cada año a una arrendataria, de manera que coincida con el curso escolar de su hijo. En cada uno de dichos periodos formaliza un contrato de alquiler distinto. Fuera del curso escolar, el consultante reside en la vivienda por el periodo que deja de estar arrendada. La arrendataria está empadronada en el mencionado inmueble. El consultante, en su declaración del IRPF, imputa la renta inmobiliaria correspondiente al periodo en que no se encuentra arrendado el inmueble y declara rendimientos de capital inmobiliario por el tiempo en el que la vivienda se encuentra alquilada. La Agencia Tributaria considera que el arrendamiento previsto para el curso escolar es un arrendamiento de temporada lo que supone, por tanto, que no pueda aplicarse la reducción contemplada en la Ley del IRPF prevista para supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda.

Argumenta la DGT que el destino del alquiler no es satisfacer la **necesidad permanente** de vivienda de los arrendatarios (en este caso estudiantes), sino que se efectúa por el tiempo que necesitan para el curso universitario. Ello implica que el destino del alquiler no es satisfacer la necesidad permanente de vivienda y, por tanto, al amparo de la LAU, el arrendamiento ha de considerarse para uso distinto de la vivienda.

Este criterio no es siempre compartido por los tribunales de justicia. Es el caso del **Tribunal Superior de Justicia de Galicia** (sentencia número 150/2024, de 28 de

febrero de 2024, recurso n.º 15500/2023), que resuelve un caso en que el propietario alquilaba dos pisos a estudiantes universitarios en la ciudad de Santiago de Compostela durante el periodo lectivo y permanecía vacío los meses de julio y agosto. El Tribunal se aleja de la estricta interpretación de la Administración Tributaria y resuelve concediendo al arrendador el derecho a la reducción de sus ingresos. El Tribunal, con buen criterio, sostiene que la Ley del IRPF no remite a la LAU para interpretar que ha de entenderse por arrendamiento de vivienda y, además, defiende que, a su criterio, el hecho de que el arrendamiento se haya acotado temporalmente en el año no impide que durante el periodo en el que está arrendado se destine a la necesidad de vivienda (en el sentido de residencia o morada) de los estudiantes.

En el mismo sentido y en una sentencia muy próxima a la anterior (22 de febrero de 2024), el **Tribunal Superior de Justicia de Valencia** se ha pronunciado así:

"Pues bien, aplicando lo expuesto al presente recurso, y resultando que la exigencia normativa del artículo 23.2 de la Ley del IRPF solo atañe al requisito de que se trate de una vivienda, sin especificar su tipo temporal o permanente, bastando con que se trate de una vivienda incluso de carácter temporal, debemos estimar el motivo, anulando la liquidación impugnada del IRPF 2019 en cuanto no admite la aplicación del citado artículo 23.2 de la Ley del IRPF. La anulación de la liquidación determina que deba anularse la sanción por IRPF 2019"

Por todo lo expuesto entendemos que hay argumentos suficientes para defender la reducción general del 50% a este tipo de alquileres tan extendidos en toda nuestra geografía nacional.

Jorge Borrajo Dios

Socio área fiscal