



EL ALQUILER VACACIONAL DE MI VIVIENDA HABITUAL, ¿PUEDE HACERME PERDER BENEFICIOS FISCALES EN EL IRPF?



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

La Ley del IRPF otorga a la vivienda habitual distintos beneficios fiscales, como por ejemplo la deducción por inversión en vivienda (suprimido para adquisiciones posteriores al 1-1-2013), y la posibilidad de declarar exenta la ganancia patrimonial obtenida por la venta de la vivienda habitual. Sin embargo, no todo inmueble es vivienda habitual. Y es que para ello es necesario que el inmueble comience a habitarse dentro del plazo de 12 de meses desde su adquisición, y que además el contribuyente resida allí durante al menos tres años, de forma continuada y permanente. Es en este punto donde la decisión de alquilar la propia vivienda habitual en períodos vacacionales para obtener unos ingresos extra puede generar problemas con Hacienda. Y es que el hecho de que se declaren rendimientos por el arrendamiento de la que se designa como vivienda habitual puede hacer saltar todas las alarmas. Pues bien, la Dirección General de Tributos se ha mostrado de momento muy reticente en relación con la posibilidad de que la vivienda que es objeto de alquiler vacacional tenga la condición de habitual. Prueba de ello es la consulta V2985-23 que considera que el alquiler vacacional de la vivienda antes de que hubiera transcurrido el plazo de tres años mínimo de ocupación impediría que la misma adquiriera tal carácter. O la consul-

ta V2431-19, que considera que la vivienda que es ya la habitual del contribuyente puede perder tal condición si se destina al alquiler vacacional. Existen también pronunciamientos favorables a los contribuyentes. Prueba de ello es la resolución de 7-11-2019 dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Foral de Guipúzcoa, que considera que *“estos alquileres turísticos por espacios breves de tiempo, compatibles con las ausencias temporales del inmueble, permiten considerar que la vivienda no pierde la condición de habitual para el contribuyente y que, en consecuencia, no existe ningún cambio de destino efectivo de la misma, para dedicarla a otra finalidad”*. Pues bien, teniendo en cuenta lo anterior es evidente que el contribuyente debe acreditar en primer lugar que los rendimientos obtenidos por el alquiler de su vivienda responden a cesiones concretas, temporales y en períodos vacacionales. Es decir, que la vivienda se arrienda en períodos en los que el contribuyente no se encuentra allí por estar de vacaciones. Por ello, la prueba de las fechas concretas de las estancias se antoja esencial para acreditar que el arrendamiento de la vivienda no es algo habitual, sino esporádico y referido a períodos concretos. A partir de ahí, lo más probable es que toque además pelear con la Administración la necesidad de adaptar la interpretación de los conceptos establecidos en las normas tributarias a las nuevas realidades, para acomodarlos a los nuevos usos y costumbres de la ciudadanía. Y es que el legislador que definió el concepto de vivienda habitual no pudo tener en cuenta una realidad tan actual como es la del arrendamiento de la propia vivienda en períodos vacacionales.