LA REDUCCIÓN DEL IRPF POR EL ALQUILER DE VIVIENDA A ESTUDIANTES, AMPARADA POR LOS TRIBUNALES

JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

La Ley del IRPF prevé en su art. 23.2 una reducción aplicable a los arrendadores de inmuebles, siempre que lo alquilado sea una vivienda y se destine a tal uso. Sin embargo, Hacienda suele ser muy restrictiva en lo que se refiere a lo que debe entenderse como destino de vivienda del inmueble alquilado.

Así, y con remisión al concepto de alquiler para uso de vivienda de la Ley 29/1994, considera que el arrendamiento debe necesariamente satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario. Por ello, en la medida en que dicha necesidad no sea permanente, sino temporal, la reducción no sería aplicable.

Esto afecta de lleno a los propietarios de viviendas destinadas al arrendamiento para estudiantes, que normalmente se extiende por períodos de 10 meses, coincidentes con la duración del curso académico. Y es que Hacienda considera que en estos casos estamos ante un alquiler por temporada, que no tendría derecho a la reducción invocada.

Afortunadamente, esta interpretación no es compartida por los Tribunales de Justicia. Ejemplo de ello son las recientes sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia (TSJ) de la Comunidad Valenciana (sentencia de 22-2-2024), de Castilla y León (sentencia de 22-7-2022, o de Galicia (sentencia de 28-2-2024).

En esta crítica a la interpretación de Hacienda debemos referirnos también al TSJ de Madrid, que en sentencia de 6-10-2021 se refirió a que "invoca la Administración que el alquiler a estudiantes es un arrendamiento de temporada por curso escolar, y no un alquiler de vivienda. De nuevo esta tesis pugna con el tenor literal del art. 23.2 de la Ley del IRPF y trata de limitar el concepto «arrendamiento de vivienda» en función de su duración y de la actividad que realiza el inquilino, sin tener en cuenta que en ese caso el inmueble constituye la morada o residencia del arrendatario, es decir, su vivienda, aunque sea por un espacio temporal determinado y no indefinido". En el mismo sentido se ha pronunciado este Tribunal en sentencia de 31-1-2023.

Hay que tener en cuenta que, con efectos para el ejercicio 2023, la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda ha introducido un nuevo concepto de vivienda, como el "edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial", y que como puede comprobarse se aleja de las notas de habitualidad que viene exigiendo la Agencia Tributaria.

Por ello, cabe plantearse si la Agencia Tributaria podrá seguir remitiéndose al concepto de vivienda de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuando ya existe una normativa específica que define lo que es vivienda.

Todo lo anterior aconseja recurrir las liquidaciones que por este motivo se notifiquen a los contribuyentes.