

Aplicación de la reducción del 60% prevista en el artículo 23.2 de la Ley del IRPF en los supuestos de arrendamiento de inmuebles a estudiantes

Mari Carmen Fuentes Gamero

Economista

Asesora Fiscal

Subdirectora de Arttax & Legal Abogados

Resumen: En este comentario se analiza la controversia de aplicar la reducción del 60% prevista en el [artículo 23.2 de la Ley del IRPF](#) por los arrendamientos destinados a vivienda habitual, en este caso a estudiantes, por parte de la Administración Tributaria.

Palabras clave: [artículo 23.2 Ley IRPF](#); arrendamiento a estudiantes; reducción IRPF.

Abstract: This commentary analyzes the controversy of applying the 60% reduction provided for in article 23.2 of the Personal Income Tax Law for leases intended for primary residences, in this case to students, by the Tax Administration.

Keywords: article 23.2 Personal Income Tax Law; leasing to students; personal income tax reduction

I. OBJETO DE LA COMPROBACIÓN LIMITADA POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

En el caso planteado ante la Administración, el sujeto pasivo ha obtenido durante el ejercicio, rendimientos de capital inmobiliario por el **arrendamiento a estudiantes de un inmueble**.

Tal y como establece el [artículo 22 de la Ley 35/2006 del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas](#) (en adelante, [LIRPF](#)):

«tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.»

Para la determinación del rendimiento neto se deducirán de los rendimientos íntegros todos los gastos necesarios para su obtención, entre otros, intereses de préstamo solicitado para la adquisición o mejora del bien, gastos de reparación y conservación, tributos, recargos y tasas, y cantidades destinadas a la amortización del inmueble, siempre que respondan a su depreciación efectiva.

La **reducción del 60% prevista en el [artículo 23.2 de la LIRPF](#)** solo resultará aplicable, respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente, en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, entendiéndose como tales aquellos que recaen *«sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario»* [[artículo 2 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos](#) (en adelante, LAU)].

Por otra parte, en ningún caso podrá aplicarse cuando el arrendamiento del inmueble se celebre por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra [Consulta Vinculante de la [Dirección General de Tributos. V3162-21](#) (en adelante, DGT)].

II. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DEL SUJETO PASIVO

El contribuyente disponía de unos contratos de arrendamientos básicos, donde se establecían todas las cláusulas típicas de un contrato de estas características y, es en su periodo de vigencia, donde la Administración discute que se esté satisfaciendo la necesidad de vivienda y lugar de residencia de los arrendatarios.

Siguiendo lo establecido en el [artículo 23.2 de la LIRPF](#), para la aplicación de la reducción del 60% por arrendamiento de vivienda, solo exige que el arrendatario destine el inmueble a vivienda, sin ningún requisito adicional. Por tanto, en la correspondiente declaración de IRPF se aplicó la mencionada reducción a estos alquileres.

A este respecto, interesa traer a colación el criterio mantenido por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia (en adelante, TSJ) de la Comunidad de Madrid en su sentencia de fecha [6 de octubre de 2021 \(recurso nº 1558/2019\)](#), en relación con la aplicación de la citada reducción al arrendamiento de viviendas a estudiantes durante el curso universitario:

«La indicada reducción se vincula al arrendamiento de vivienda, sin exigir que su duración supere un determinado periodo de tiempo. El concepto de vivienda es pacífico: el inmueble en el que una o varias personas residen.

La Administración pretende restringir ese concepto incorporando al mismo la palabra "habitual", término que no emplea el [art. 23.2 de la Ley del IRPF](#) y que, por ello, resulta ajeno a la reducción que nos ocupa.

La [Ley 35/2006](#) exige que la vivienda tenga carácter habitual en su art. 68.1 (redacción anterior al año 2013) para poder aplicar la deducción por su adquisición, entendiéndose por vivienda habitual a tal efecto la que constituya la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de, al menos, tres años ([art. 54.1 del Real Decreto 439/2007](#)). Pero —hay que repetirlo— el [art. 23.2 de la Ley del IRPF](#) no condiciona la reducción que nos ocupa a la duración del arrendamiento durante ese periodo o cualquier otro, ya que solo exige que el arrendatario destine el inmueble a vivienda, sin ningún requisito adicional, de suerte que la AEAT trata de supeditar la aplicación de la aludida reducción al cumplimiento de exigencias que no vienen impuestas por el ordenamiento jurídico, lo que no resulta admisible.

También 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.

El [art. 2.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#), define el arrendamiento de vivienda en estos términos:

"1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario."

La acepción del término "permanente" es "que permanece", y permanecer es mantenerse o estar en algún sitio "durante cierto tiempo", sin que sea necesaria una estancia mínima concreta. Además, el art. 9.1 de dicha Ley dispone que la duración del arrendamiento de vivienda "será libremente pactada por las partes", por lo que tampoco se vincula la naturaleza del arrendamiento (vivienda) a un periodo de duración del contrato.

Así las cosas, en el ejercicio 2016 estuvieron vigentes dos contratos de arrendamiento del inmueble sito en la TRAVESIA000 nº NUM002 de Getafe. El primero de fecha 31 de agosto de 2015, mediante el cual Matilde arrendó ese piso a dos hermanas, ambas estudiantes, con una duración mínima de un año (desde el 1 de septiembre de 2015 hasta el 31 de agosto de 2015), destinándose "única y exclusivamente a vivienda permanente de las mencionadas estudiantes arrendatarias". Por el segundo contrato, de fecha 2 de septiembre de 2016, la Sra. Matilde arrendó el mencionado piso a tres personas, también estudiantes, con una duración mínima de un año desde la indicada fecha, destinándose "única y exclusivamente a vivienda permanente de los tres mencionados arrendatarios".

Se cumple, en consecuencia, el requisito al que el [art. 23.2 de la Ley 35/2006](#) supedita la aplicación de la reducción, toda vez que el inmueble arrendado estaba destinado a vivienda, de modo que debe estimarse la pretensión actora.»

En nuestro caso, los contratos de arrendamiento, origen del presente debate, estuvieron vigentes desde el 1 de septiembre de 2016 hasta el 31 de julio de 2017 y del 1 de septiembre de 2017 hasta el 31 de julio de 2018, siendo el objeto de estos **satisfacer la necesidad de vivienda y lugar de residencia de los arrendatarios.**

Por lo que, tal y como analiza la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de la Comunidad de Madrid, el [artículo 23.2 de la LIRPF](#), para la aplicación de la reducción del 60% por arrendamiento de vivienda, no se condiciona la aplicación de la mencionada reducción a la duración del arrendamiento, sino a su destino, es decir, que se use el inmueble como vivienda. Sin embargo, la Administración, añade un requisito adicional que no exige la norma, lo que debe implicar que la propuesta de liquidación sea improcedente.

«El artículo 23.2 de la Ley de IRPF no menciona el requisito de la duración del arrendamiento como condicionante para aplicar la reducción»

De igual forma, en el supuesto analizado en la sentencia, la Administración nos indica que no se puede aplicar la reducción porque, según la [LAU](#), los arrendamientos de fincas urbanas por temporada tienen la consideración de arrendamientos para uso distinto de vivienda. Pero seguimos en la misma línea, ya que, en el [artículo 23.2 de la LIRPF](#) no se menciona el requisito de la duración del arrendamiento para la

aplicación de la reducción y entendemos que la vivienda que genera estos rendimientos de capital inmobiliario, efectivamente, sí constituye la residencia de los arrendatarios que durante este tiempo están cursando sus estudios universitarios, sea por un tiempo determinado y no indefinido.

Dicho lo cual, deberíamos concluir que la reducción analizada sería de aplicación en la medida en que **no es la normativa del IRPF**, artículo 23.2 de la Ley, **la que limita la duración de los contratos**.

III. HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO QUE MOTIVAN LA RESOLUCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

En el caso comentado se dicta una resolución por parte de la Administración según la cual, con los contratos de arrendamiento aportados no se justifica el destino de necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios y practica liquidación provisional sin admitir la aplicación de la reducción prevista en el [artículo 23.2 de la LIRPF](#).

Debe entenderse que se trata de un arrendamiento de un bien inmueble destinado a vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el [artículo 2 de la LAU](#), cuando el arrendamiento recaiga «sobre una edificación habitable cuyo destino **primordial** sea satisfacer la necesidad **permanente** de vivienda del arrendatario».

Por su parte, el [artículo 3 de la LAU](#) dispone que:

«Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquel arrendamiento que recayendo sobre una edificación tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.»

Y continúa señalando:

«en especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra.»

Como podemos ver, la motivación de la resolución no dista en mucho de lo indicado inicialmente, dando un tratamiento asimétrico e injusto por el hecho de que los inquilinos del inmueble sean estudiantes y no una familia con hijos o una pareja de recién casados, ya que se «sobrentiende» que este perfil de inquilinos sí arrendaría la vivienda de forma permanente.

La cuestión es que estas personas también necesitan disponer de una vivienda donde alojarse si el lugar donde deciden estudiar una carrera, realizar un máster o hacer la especialidad de medicina, no es su ciudad natal y no tienen familiares en la misma. Y dicho esto, tampoco es que por tratarse de personas que están formándose significa que sus contratos tengan que ser de temporada, pues si al finalizar los estudios encuentran trabajo o unas prácticas, por ejemplo, ese contrato de temporada se convierte en lo contrario, pero finalmente, todo es una cuestión de prueba.

IV. CONCLUSIONES AL CASO EXPUESTO

Analizamos, finalmente, la [consulta vinculante V3456-16](#), donde el consultante va a adquirir una vivienda distinta de su vivienda habitual, en la que tiene intención de alquilar habitaciones a personas interesadas en residir de manera habitual. Y plantea si puede aplicar la reducción prevista en el [artículo 23.2 de la LIRPF](#).

«Si el destino de la vivienda alquilada es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, será aplicable la reducción prevista»

La contestación de la Administración es que, si el destino de la vivienda que va a alquilar es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario de cada una de las habitaciones, resultará aplicable la reducción prevista. Sin embargo, en el caso de que el arrendamiento se efectuase por temporada, curso lectivo, verano o cualquier otra, esta reducción no resultaría aplicable.

Se basa en lo expuesto en el [artículo 2 de la LAU](#), que dice que, cuando el arrendamiento recaiga «sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Y lo que establece en su artículo 3 donde «se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquel arrendamiento que recayendo sobre una edificación tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior» y continúa señalando, «en especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporadas, sea ésta de verano o cualquier otra.»

Visto lo visto, tengamos contratos normales o por habitación —como es el caso de la consulta analizada—, la Administración siempre va a poner en tela de juicio la temporalidad del contrato, aunque el contrato se realice con estudiantes, que durante el mes de agosto se van a sus casas de origen, que son las de sus padres, para pasar el verano con sus familias, cosa que no quita, que, durante todo el curso lectivo estos inquilinos

traten este inmueble como su vivienda habitual y permanente y que tras ese parón de un mes, vuelvan a ocupar la vivienda durante otro año más.

Finalmente, la única solución es hacer contratos donde se cumplan todos los requisitos expuestos en los artículos de la [LAU](#), de duración de un año y prorrogables cada año, para que, llegado el momento de una posible comprobación limitada, si fuera el caso, se pudiera **probar que el arrendamiento no es temporal** para poder aplicar en la renta del arrendador la tan atractiva reducción del 60% a la hora de declarar los rendimientos del capital inmobiliario por estos tipos de alquiler.

«Con la entrada en vigor de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, se modifica la redacción del [artículo 23.2 de la LIRPF](#) y las reducciones cambian»

Y, además, poniendo el foco en el ejercicio 2024, donde este [artículo 23.2 de la LIRPF](#) se ve modificado por la [disposición final segunda de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#), que **entrará en vigor el día 1 de enero del 2024** con efectos para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, siendo las reducciones aplicables las siguientes:

- Un 90%, cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5% en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.
- Un 70%, cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en el párrafo anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:
 - Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.
 - Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el título II de la [Ley 49/2002, de 23 de diciembre](#), de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la [Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital](#), o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación, en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.
- Un 60%, cuando, no cumpliéndose los requisitos de los apartados anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.
- Un 50%, en cualquier otro caso distinto a los comentados en los puntos anteriores.