

Referencia: **CTE 30-25/R**

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

El consultante ha recibido paralelas de las declaraciones del IRPF de los ejercicios 2020, 2021 y 2022 que indican que el motivo es no haber satisfecho el ITP correspondiente a alquileres anteriores a enero de 2019. Aporta documento correspondiente al pago del ITP en el ejercicio 2020 y contrato de arrendamiento del año 2017. Renta anual de 9.000 euros y una base imponible de 27.000 euros, con una cuota ingresada de 108 euros el día 16 de junio de 2020.

En 2024 ha procedido a modificar la renta del contrato anterior, elevando la cuantía a 10.500 euros anuales.

CUESTIÓN PLANTEADA

Si procede o no la deducción del alquiler en la declaración de la renta del ejercicio 2024

NORMATIVA APLICABLE

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado.

CONTESTACIÓN

El artículo 8 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, establece lo siguiente:

“Artículo 8. Deducción por arrendamiento de vivienda habitual.

Los contribuyentes menores de cuarenta años podrán deducir el 30 por ciento, con un máximo de deducción de 1.237,20 euros, de las cantidades que hayan satisfecho en el período impositivo por el arrendamiento de su vivienda habitual. Solo se tendrá derecho a la deducción cuando las cantidades abonadas por el arrendamiento de la vivienda habitual superen el 20 por ciento de la base imponible, entendiéndose como tal la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente.”

Esta nueva redacción fue dada por la Ley 5/2024, de 20 de noviembre, y resulta aplicable a todos los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2024, según establece la disposición final única de la citada Ley.

Como complemento a dicha regulación, el artículo 18 del mismo Texto Refundido contempla una serie de límites y requisitos formales. Así, en los apartados número 1 y 4.c) establece que:

“1. Solo tendrán derecho a la aplicación de las deducciones establecidas en los artículos 6, 7 y 8 aquellos contribuyentes cuya base imponible, entendiendo como tal la suma de la base imponible general y la del ahorro, no sea superior a 26.414,22 euros en tributación individual o a 37.322,20 euros en tributación conjunta.

(...)

Sin perjuicio de los límites generales establecidos en los párrafos anteriores, no se tendrá derecho a la aplicación de las deducciones contenidas en los artículos 4 y 8 cuando la suma de las bases imponibles de todos los miembros de la unidad familiar de la que el contribuyente pueda formar parte sea superior a 61.860 euros. A tales efectos, se computarán las bases imponibles en los mismos términos previstos en el primer párrafo de este apartado.

(...)

4. Las deducciones contempladas en esta Sección requerirán justificación documental adecuada. Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior:

(...)

c) Los contribuyentes que pretendan aplicar la deducción establecida en el artículo 8 deberán estar en posesión de una copia del resguardo del depósito de la fianza en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid formalizado por el arrendador, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, o bien poseer copia de la denuncia presentada ante dicho organismo por no haberles entregado dicho justificante el arrendador.”

(...).”

La misma Ley 5/2024, además de ampliar el ámbito de aplicación de la deducción por arrendamiento de vivienda habitual, extendiéndola a todos los arrendatarios menores de 40 años, ha suprimido la obligación relativa a los contribuyentes, como arrendatarios, de la liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados derivado del arrendamiento de la vivienda.

Por tanto, desde el día 1 de enero de 2024, todos aquellos contribuyentes menores de cuarenta años que hayan satisfecho cantidades en el período impositivo por el arrendamiento de su vivienda habitual, podrán aplicar la deducción por arrendamiento de vivienda habitual, siempre que las cantidades abonadas superen el 20 por ciento de la base imponible, entendiendo como tal la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente. En todo caso, deben tener en cuenta las limitaciones establecidas en relación al tipo de declaración realizada por el contribuyente y la suma de las bases imponibles de todos los miembros de la unidad familiar de la que el contribuyente pueda formar parte sea superior a 61.860 euros.

Por último, el artículo 5.3 del Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, establece que la obligación de exigencia y depósito de las fianzas subsiste mientras estén vigentes los correspondientes contratos. Es por ello, que siempre que el contribuyente se



encuentre en posesión de la copia del resguardo del depósito de la fianza del contrato vigente en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid formalizado por el arrendador o, en su caso, la denuncia presentada ante dicho organismo por no haberle sido entregado el justificante, resultará aplicable la deducción por arrendamiento.

La presente contestación se realiza conforme a la información proporcionada por el consultante, sin tener en cuenta otras circunstancias no mencionadas, lo que podrá ser objeto de comprobación administrativa a la vista de la totalidad de las circunstancias previas, simultáneas y posteriores concurrentes en la operación realizada.

Lo que comunico a usted con carácter vinculante, conforme a lo dispuesto en los artículos 88 y 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.