

Referencia: [CTE 01-06/R](#)

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE HECHOS

La consultante, menor de 35 años, vive en régimen de alquiler de habitación con derecho a cocina en Madrid.

CUESTIÓN PLANTEADA

La consultante consulta la procedencia o no de la deducción establecida por la Comunidad de Madrid por arrendamiento de vivienda habitual por menores de treinta y cinco años, por el alquiler de una habitación con derecho a cocina y la necesidad o no de que se habite la misma durante un periodo de tiempo mínimo.

CONTESTACIÓN

PRIMERO.- El artículo 1 de la Ley 7/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, que regula las deducciones sobre la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas establece que:

“Con vigencia desde la entrada en vigor de esta Ley, y de conformidad con lo establecido en el artículo 38.1.b) de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónoma de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, y el artículo 78.1.c) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, se establecen las siguientes deducciones en la cuota íntegra autonómica: (...)

Cinco.-Por arrendamiento de vivienda habitual por menores de treinta y cinco años.

Los contribuyentes menores de treinta y cinco años podrán deducir el 20 por 100, con un máximo de 840 euros, de las cantidades que hayan satisfecho en el período impositivo por el arrendamiento de su vivienda habitual. Sólo se tendrá derecho a la deducción cuando las cantidades abonadas por el arrendamiento de la vivienda habitual superen el 10 por 100 de la renta del período impositivo del contribuyente.

No procederá esta deducción cuando resulte aplicable la compensación por arrendamiento de vivienda habitual a que se refiere la disposición transitoria decimotercera del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo.”

Asimismo, el apartado Ocho del mismo artículo establece los límites y requisitos formales aplicables a determinadas deducciones. Concretamente, en su número 3 c) dispone: *“La deducción establecida en el apartado cinco de este artículo (por alquiler de vivienda habitual por menores de 35 años) requerirá la acreditación del depósito de la fianza correspondiente al alquiler en el Instituto de la Vivienda 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. A tales efectos, el contribuyente deberá obtener una copia del resguardo de depósito de la fianza.”*

SEGUNDO.- La normativa de la Comunidad de Madrid no define el concepto de vivienda habitual, por lo que tal definición deberá buscarse atendiendo a los criterios

interpretativos establecidos en el artículo 12 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. En el apartado 2 del citado artículo se dispone que *“en tanto no se definan por la normativa tributaria, los términos empleados en sus normas se entenderán conforme a su sentido jurídico, técnico o usual, según proceda”*. Dada la inexistencia de un sentido jurídico o técnico del concepto de vivienda habitual con carácter genérico, ha de acudirse al sentido usual del mismo.

En tal sentido, el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define “vivienda”, en su primera acepción, como el *“lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas”*, y “habitual” como aquello *“que se hace, padece o posee con continuación o por hábito”*.

En el ámbito, más específico, de la normativa aplicable al arrendamiento de inmuebles, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece en su artículo 2 lo siguiente: *“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”*.

Finalmente, la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas – Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por RD Legislativo 3/2004, de 5 de marzo–, dispone en su artículo 69.1.3º, a efectos de la aplicación de la deducción por adquisición de vivienda habitual, que *“se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.”* A su vez, el artículo 53.2 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por RD 1775/2004, de 30 de julio, establece, a los mismos efectos de aplicación de la deducción por adquisición de vivienda habitual, que: *“para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras (...)”*.

De acuerdo con lo anterior la “vivienda habitual” a que se refiere el artículo 1.Cinco de la Ley 7/2005 debe entenderse como aquella que constituya la residencia efectiva y habitual del contribuyente con un cierto carácter de permanencia. En consecuencia, resultarán deducibles las cantidades abonadas en concepto de arrendamiento de habitación si se cumplen los siguientes requisitos:

- Que el contrato de arrendamiento quede sometido al régimen de arrendamiento de vivienda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Que dicha habitación constituya la residencia efectiva del contribuyente.

Que el inmueble se habite con carácter de permanencia, no estableciéndose para ello un plazo mínimo y debiendo acreditarse tal circunstancia por cualquier medio de prueba admitido en Derecho.

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.