

**MARZO
2025**

APUNTES SOBRE LA ACTUALIDAD FISCAL

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS - REDUCCIÓN POR ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

Desde 1-1-2024, en caso de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto generado por dicho arrendamiento puede beneficiarse de unos porcentajes de reducción que varían en función de determinadas circunstancias.

Así, para contratos de arrendamiento celebrados a partir del 26-5-2023, el rendimiento neto positivo puede reducirse en un 90% cuando se haya 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.

Se debe tener en cuenta que, para aplicar este porcentaje de reducción, en el momento en que se produzca la celebración del contrato, **la zona debe haber sido declarada como zona de mercado residencial tensionado**, ya que de otro modo no podría aplicarse la reducción del 90%, sin perjuicio de la aplicación de la reducción del 50%.

La Dirección General de Tributos en su consulta vinculante V2163-24 de 9-10-24 da respuesta al caso de un contribuyente que en los últimos cinco años celebró dos contratos sobre la misma vivienda, y partiendo de que esta se encontrase en una zona de mercado residencial tensionado, **podría aplicarse la reducción del 90% siempre que la renta inicial del nuevo contrato se rebaje en más de un 5% con respecto a 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. Es decir, se debe considerar como importe respecto del cual calcular dicha rebaja, la última renta que, de los dos contratos celebrados en los últimos 5 años, corresponda al contrato que se haya celebrado en una fecha posterior, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual de este último contrato.

PARA MAYOR INFORMACION, CONSULTE CON NUESTRO EQUIPO DE PROFESIONALES