

## IRPF. LA REDUCCIÓN POR ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN IRPF PUEDE APLICARSE A UN LOCAL QUE SE HA RECONVERTIDO EN VIVIENDA

En la consulta vinculante V2326-2024 del pasado 8 de noviembre de 2024, se analizan diversas cuestiones que detallamos seguidamente.

### Aplicación de la reducción según el tipo de arrendamiento

El **art. 23.2 de la Ley IRPF** establece diferentes porcentajes de reducción del rendimiento neto positivo en función de las características del arrendamiento:

- **90% de reducción:** Cuando el arrendador firma un nuevo contrato sobre una vivienda situada en una **zona de mercado residencial tensionado** y reduce la renta en más de un **5%** respecto al contrato anterior.
- **70% de reducción:** Cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:
  - El inmueble es alquilado **por primera vez**, está en una zona tensionada y el arrendatario tiene entre **18 y 35 años**.
  - El arrendatario es una **Administración Pública** o una entidad sin ánimo de lucro que destina la vivienda a **alquiler social** o para personas en situación de vulnerabilidad.
- **60% de reducción:** Cuando la vivienda haya sido objeto de **rehabilitación**, conforme a lo establecido en el art. 41.1 del RD 439/2007 (**Rgto IRPF**), y las obras hayan finalizado en los **dos años anteriores** al contrato de arrendamiento.
- **50% de reducción:** Se aplicará en **cualquier otro caso**, siempre que el arrendamiento sea para uso de vivienda habitual.

### Requisitos para aplicar la reducción del 60% por rehabilitación

Para que un inmueble convertido en vivienda pueda beneficiarse de la reducción del **60%**, debe cumplir con la **doble condición** de haber sido rehabilitado y destinarse al arrendamiento como vivienda habitual.

- **Rehabilitación del inmueble**
  - La rehabilitación debe cumplir con lo establecido en el **art. 41.1 del Reglamento del IRPF**, que define la rehabilitación como:
    - § Actuaciones subvencionadas en materia de rehabilitación de viviendas según el **Real Decreto 233/2013**.
    - § Obras que impliquen la **reconstrucción de la vivienda**, afectando a elementos estructurales (fachadas, cubiertas, estructuras) y cuyo coste supere el **25% del valor de adquisición o del valor de mercado** de la vivienda antes de la obra.
  - No se consideran rehabilitación las obras de **redistribución interior, modernización de instalaciones, mejoras en fontanería, calefacción o electricidad**, ya que no afectan a la estructura del inmueble.

- **Arrendamiento como vivienda habitual**

- Para que el arrendamiento tenga la consideración de **uso de vivienda**, debe cumplir lo dispuesto en la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)**, que establece que el inmueble debe ser **habitabile** y destinarse a satisfacer la **necesidad permanente de vivienda** del inquilino.
- En cambio, si el inmueble se alquila para **uso distinto del de vivienda** (por ejemplo, alquileres por temporadas o turísticos), no será posible aplicar la reducción.

La verificación de si una reconversión de local a vivienda cumple con los requisitos para la reducción del 60% es una **cuestión de hecho**, cuya prueba debe presentarse mediante documentos válidos en derecho (facturas, licencias de obra, informes técnicos, etc.). La valoración de estos medios de prueba corresponde a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria.

**Si no se acredita que la reconversión ha supuesto una rehabilitación** conforme a la normativa, la reducción aplicable será del **50%**, siempre que el inmueble se destine a vivienda habitual del arrendatario y se cumplan los demás requisitos legales.

**PARA MAYOR INFORMACION, CONSULTE CON NUESTRO EQUIPO DE PROFESIONALES**