

Deducción por inversión en vivienda habitual cuando la misma se destina a uso turístico

Análisis de la [Consulta de la DGT V0265/2019, de 12 de febrero](#)

María del Mar Soto Moya

*Profesora de Derecho Financiero y Tributario.
Universidad de Málaga*

Extracto

Es una realidad ostensible que el número de viviendas dedicadas a alquiler turístico ha aumentado exponencialmente en los últimos años. Esta actividad, que no podemos incardinar dentro de la economía colaborativa, genera una serie de consecuencias jurídicas y tributarias que no son baladíes. Entre las mismas, surge la cuestión sobre la que se pronuncia la Consulta Vinculante de la Dirección General de Tributos de 12 de febrero de 2019, sobre si es posible seguir practicando la deducción por inversión en vivienda habitual cuando la misma se destina a uso turístico. El citado organismo en sus conclusiones sobre el asunto determina que se puede aplicar la deducción hasta el momento en el que la vivienda en cuestión deje de constituir su residencia habitual, momento en el cual perderá la consideración de vivienda habitual. Sin embargo, obvia una cuestión sustancial desde el punto de vista práctico, y es la relativa a qué ocurre cuando lo que se alquila con finalidad turística no es una vivienda completa, sino una o varias habitaciones de la vivienda habitual del propietario, en la que el mismo sigue viviendo. En el presente comentario se analizarán ambas cuestiones desde un punto de vista crítico, teniendo en cuenta las peculiaridades de un tipo de arrendamiento que, lejos de ser eventual, se presenta como un instrumento consolidado en el ámbito turístico.

1. Supuesto de hecho

En el caso que nos ocupa, el consultante ha solicitado el alta de su vivienda habitual como vivienda de uso turístico (VUT), para dedicarla en un futuro próximo a arrendamiento vacacional. Sobre esta vivienda, el consultante viene practicando la deducción por inversión en vivienda habitual, por lo que su consulta se basa en la posibilidad de seguir aplicando esta deducción mientras no se produzca el arrendamiento efectivo de la VUT en la que próximamente se convertirá esta vivienda habitual. Es decir, la cuestión controvertida gira sobre la idea de si el simple hecho de formalizar el alta como VUT implicaría la pérdida del derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual, o ello no se produciría hasta el momento de efectuar un primer alquiler.

2. Doctrina de la Dirección General de Tributos

La Dirección General de Tributos (DGT) estima, en primer lugar, y con base en la propia consulta del interesado, que el mismo cumple todos los requisitos para aplicar el régimen transitorio que le permite seguir aplicando la deducción por inversión en vivienda habitual, para posteriormente centrarse en el objeto principal de la consulta. Sobre este particular, determina que podrá seguir aplicando la deducción siempre y cuando la vivienda siga constituyendo su vivienda habitual.

En efecto, la deducción, establecida en los artículos 68.1, 70 y 78 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre (LIRPF), en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012, señala que, con arreglo a determinados requisitos y circunstancias, los contribuyentes podrán aplicar una deducción por inversión en su vivienda habitual. Dicha deducción se aplicará sobre «las cantidades satisfechas en el periodo de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual» de los mismos.

Si se ha procedido a la inversión mediante financiación ajena, la deducción se practicará a medida que se vaya devolviendo el principal y se abonen, en su caso, los correspondientes intereses, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos exigidos para la aplicación de la deducción.

Confirmados estos extremos, la conclusión de la DGT es la que sigue:

En el presente caso, podrán integrar la base de deducción la totalidad de las cantidades que satisfaga durante un determinado ejercicio hasta el momento en el que la vivienda en cuestión deje de constituir su residencia habitual, momento en el cual perderá la consideración de vivienda habitual. En consecuencia, resulta irrelevante, a estos efectos, el mero hecho de formular el alta como vivienda turística mientras siga constituyendo su residencia habitual.

3. Comentario crítico

Es una realidad ostensible que el número de viviendas dedicadas a alquiler turístico ha aumentado exponencialmente en los últimos años. Son muchos los ciudadanos que, gracias a las posibilidades que nos brindan las nuevas tecnologías, junto con las nuevas fórmulas colaborativas que han surgido a raíz de la crisis económica, han decidido que una de las operaciones más rentables a la que pueden proceder es al alquiler de viviendas con finalidad turística.

Igualmente, la forma de hacer turismo ha cambiado, los precios de este tipo de viviendas suelen ser más económicos y ofrecen determinados servicios y características que no se encuentran en un hotel, por lo que son muchos los turistas que se decantan por las VUT, lo que ha supuesto un aumento importante de la demanda y muchos propietarios se han animado a operar con este tipo de alquiler, en detrimento del alquiler de larga duración.

Esta actividad, que no podemos incardinar dentro de la economía colaborativa, genera una serie de consecuencias jurídicas y tributarias que no son baladíes. El alojamiento en VUT en la mayoría de las ocasiones no puede ser considerado turismo colaborativo o economía colaborativa, sino un negocio en el que la finalidad principal es económica. En efecto, el turismo colaborativo es, como indica Guillén Navarro (2015): «aquel en el cual no existe una transacción económica sino el intercambio de servicios turísticos entre individuos, por lo que el aspecto económico pasa a un segundo plano, primando el disfrute vacacional del turista». En consecuencia, si el objetivo del propietario de la vivienda es la obtención de un beneficio económico del arrendamiento, no se puede hablar de economía colaborativa sino, en todo caso y si se realiza a través de plataformas de intermediación, de economía de plataforma.

Sin embargo, son muchos los ciudadanos que todavía creen que este tipo de actividades no generan consecuencias tributarias, o no conocen con exactitud las mismas. Es por esta razón por la que se publicó, por la propia Agencia Tributaria una «guía» de tributación de los alquileres turísticos, en la que se especifica cómo debe tributar el uso del alojamiento privado para el turismo. Tanto en esta guía, como en numerosas consultas de la DGT, se establecen criterios para determinar cómo deben tributar este tipo de actividades, que

fundamentalmente se basan en la prestación o no de servicios propios de la industria hotelera (Consultas de la DGT V1088/2019, de 21 de mayo –NFC072211–; V2222/2018, de 25 de julio –NFC069958–, o V2308/2018, de 7 de agosto –NFC070025–).

El criterio actual es que, si el alquiler de la VUT no se limita a la mera puesta a disposición de parte de los inmuebles durante periodos de tiempo, sino que se complementa con la prestación de servicios propios de la industria hotelera tales como restaurante, limpieza, lavado de ropa y otros análogos, las rentas derivadas de los mismos tendrán la calificación de rendimientos de actividades económicas. En caso contrario, se considerarán rendimientos de capital inmobiliario, como viene siendo habitual en el caso de los alquileres de larga duración.

Si bien la distinción entre la tributación de las ganancias derivadas de la VUT como rendimientos de actividades económicas o como rendimientos de capital inmobiliario es meridianamente clara, de este tipo de actividades surgen otras cuestiones, como la que ocupa el presente análisis, que provocan la inseguridad jurídica de los sujetos participantes.

Entre otras, pueden destacarse las relativas a la posibilidad de aplicar la reducción del artículo 23.2 de la LIRPF por destino de vivienda y la posibilidad de deducir los gastos por reformas en viviendas que están en expectativa de alquiler, sobre las mismas se ha pronunciado ya en diversas ocasiones la DGT.

Respecto de la primera, existe consenso doctrinal sobre la imposibilidad de aplicar esta reducción en el caso de las VUT, pues es manifiesto que su destino no es satisfacer una necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Sobre la segunda de las cuestiones aludidas, el criterio es que la deducibilidad de los gastos es posible siempre que exista una correlación con los ingresos. En los supuestos en los que la vivienda no está alquilada, sino en expectativas de alquiler, la existencia de una correlación entre los gastos de conservación y reparación, y los ingresos derivados del posterior arrendamiento de la vivienda, es necesaria para poder deducir tales gastos. Ahora bien, como señala la DGT en su Consulta V0981/2019, de 7 de mayo –NFC072198–, es el propietario el que debe acreditar la situación de expectativa de alquiler de la vivienda, acreditación que podrá realizarse por cualquiera de los medios de prueba generalmente admitidos en derecho.

Sin embargo, hasta el momento no se había planteado la discusión sobre la posibilidad de aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual cuando una vivienda pasa de tener esta consideración a ser VUT.

Sí que pueden encontrarse numerosas consultas de la DGT en las que se resuelve esta cuestión, pero aplicada a los apartamentos turísticos, y no a las VUT. La distinción entre ambos conceptos resulta fundamental, pues las consecuencias jurídicas pueden diferir en

numerosos puntos. Ahora bien, es necesario adelantar que la inseguridad jurídica en este ámbito es habitual, pues la diversidad de normativas que regulan estas tipologías de alojamiento turístico hacen que los sujetos intervinientes, en muchas ocasiones, tengan cierta confusión sobre su naturaleza jurídica.

Tanto los apartamentos turísticos como las VUT se regulan por normativas autonómicas, pues entran dentro de la competencia en materia de turismo, que tienen atribuida las comunidades autónomas (CC. AA.). En el caso de las VUT, hasta el año 2013, se regulaban dentro del arrendamiento por temporada. Sin embargo, la Ley de arrendamientos urbanos (LAU) fue modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, modificación que excluyó de su ámbito de aplicación este tipo de viviendas. En concreto, el artículo 5 e) dispone que se excluye:

[...] la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.

De esta forma, la regulación de la VUT pasó a incluirse en la normativa turística, cuya competencia ostentan las CC. AA., lo que ha provocado que cada comunidad autónoma (CA) elabore una regulación específica (solo Murcia y Extremadura no han aprobado todavía normas específicas sobre VUT).

Esta heterogeneidad normativa ha dado lugar a algunos problemas sobre el concepto jurídico de VUT (incluso en cada CA tienen una denominación diferente: viviendas de uso turístico, viviendas con fines turísticos –VFT–, vivienda vacacional, alojamiento turístico extrahotelero...), y también sobre los derechos y deberes de los propietarios y los usuarios, así como de las consecuencias fiscales que de las mismas se derivan, pudiendo generarse dificultades incluso en el ámbito de los principios de seguridad jurídica y de igualdad. Estamos de acuerdo con Álamo Cerrillo (2017) cuando afirma:

El establecimiento de una definición de vivienda turística, donde se establezcan las condiciones que se tienen que dar para ser considerada como tal, es fundamental para poder establecer la fiscalidad de las mismas. Pues es primordial determinar el hecho imponible y el sujeto pasivo de un tributo determinado, si estos dos conceptos tributarios están confusos no podemos analizar las cuestiones tributarias que le afectan a la tributación de las viviendas turísticas con detenimiento.

El reciente Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, recoge una precisión técnica en la exclusión del ámbito de aplicación de la LAU de la cesión temporal del uso que comporta la actividad de las VFT, suprimiendo la limitación de que estas deban ser necesariamente comercializadas a través de canales de

oferta turística y remitiendo específicamente a lo establecido en la normativa sectorial turística que resulte de aplicación. Ahora bien, el real decreto-ley mantiene la regulación de las VFT en el ámbito de las CC. AA., por lo que habrá que estar a lo dispuesto en las normativas autonómicas.

Por lo tanto, en primer lugar, para determinar si una VUT puede aplicarse la deducción por inversión en vivienda habitual, es necesario confirmar que se trata de una VUT y no de otra figura de alojamiento turístico, y para ello habrá que estar a lo dispuesto por la regulación otorgada en la CA en la que se encuentre esa VUT.

En segundo lugar, y esta es la cuestión sobre la que gravita la consulta que ahora analizamos, deberá determinarse si una VUT puede ser considerada como vivienda habitual a efectos de seguir aplicando la deducción por inversión en vivienda habitual.

La deducción por inversión en vivienda habitual señalaba la posibilidad de, con arreglo a determinados requisitos y circunstancias, aplicar una deducción sobre «las cantidades satisfechas en el periodo de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual» de los mismos. Así se señalaba en los artículos 67, 68, 70, 77 y 78 de la LIRPF, en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2012.

En concreto, el artículo 68 de la LIRPF determinaba que la base de deducción, con el límite de 9.040 euros anuales:

[...] estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

Como es sabido, la aducida deducción fue suprimida con efectos a partir del 1 de enero del año 2013, si bien se estableció un régimen transitorio, con base en la disposición transitoria decimoctava de la LIRPF:

Podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual en los términos previstos en el apartado 2 de esta disposición:

a) Los contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013 o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma.

- b) Los contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013 por obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, siempre que las citadas obras estén terminadas antes de 1 de enero de 2017.
- c) Los contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades para la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad con anterioridad a 1 de enero de 2013 siempre y cuando las citadas obras o instalaciones estén concluidas antes de 1 de enero de 2017.

Por lo tanto, en el caso que nos ocupa, se debería determinar si el consultante cumple con los requisitos señalados y, si es así, en principio le sería aplicable la deducción, siempre que la vivienda constituya su vivienda habitual. El concepto de vivienda habitual se recoge en la disposición adicional vigesimotercera de la LIRPF. Concretamente, dicha disposición define la vivienda habitual como aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, existe la posibilidad de considerar como vivienda habitual a aquella en la que el contribuyente haya residido durante un periodo inferior al estipulado, siempre que hayan concurrido una serie de circunstancias que necesariamente hayan exigido el cambio de vivienda. A modo de ejemplo, dicha disposición adicional recoge la celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras similares.

La propia LIRPF disponía, a efectos de la aplicación de la deducción, que deben cumplirse los requisitos de titularidad, ocupación dentro de los doce meses posteriores a su adquisición, residencia efectiva y permanencia durante el periodo establecido legalmente por parte del contribuyente, el cual deberá poder acreditar que el inmueble constituye su vivienda habitual por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Es decir, que para que la deducción sea aplicable es necesario que la vivienda siga siendo la residencia efectiva del contribuyente.

En consecuencia, mientras el contribuyente siga residiendo en esa vivienda, aunque haya solicitado el alta como VUT, podrá seguir aplicando la deducción. Así lo estima la DGT en su conclusión sobre el asunto analizado, pues determina que:

En el presente caso, podrán integrar la base de deducción la totalidad de las cantidades que satisfaga durante un determinado ejercicio hasta el momento en el que la vivienda en cuestión deje de constituir su residencia habitual, momento en el cual perderá la consideración de vivienda habitual. En consecuencia, resulta irrelevante, a estos efectos, el mero hecho de formular el alta como vivienda turística mientras siga constituyendo su residencia habitual.

Así concluye la DGT esta consulta, resolución que, en nuestra opinión es correcta pero que, en no pocas ocasiones, podría resultar insuficiente. Y podría serlo por el siguiente motivo: si bien la solución parece ser clara en los casos en los que el contribuyente que aplicaba la deducción abandona su vivienda para comenzar a arrendarla como VUT, comienza a no

serlo tanto en aquellos casos en los que lo que se alquila es una o varias habitaciones de la propia vivienda, de la vivienda habitual del arrendatario. Es precisamente por esta razón por la que remarcábamos anteriormente la importancia de aclarar, e incluso de unificar, en aras de una mayor seguridad jurídica, el concepto de VUT.

En efecto, algunas CC. AA. establecen en su normativa reguladora de las VUT una prohibición de alquiler por habitaciones, es decir, que no consideran como VUT el alquiler de habitaciones de una vivienda de uso residencial. Esto provoca una nueva disparidad en relación con lo que debe considerarse o no como VUT, pues en algunas CC. AA. sí puede serlo el alquiler por habitaciones y en otras no. Ahora bien, sí que es necesario indicar que algunas CC. AA. que imponían la restricción al alquiler por habitaciones están comenzando a eliminar de su regulación esta prohibición, como es el caso de la Comunidad de Madrid, e incluso, muy recientemente, el Tribunal Supremo se ha pronunciado sobre esta cuestión. Así, el citado tribunal, en su Sentencia 25/2019, de 15 de enero, ha señalado, en relación con la prohibición del alquiler por habitaciones recogido en el artículo 12.1 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, de la CA de Canarias, que el mismo no vulnera lo establecido en la LAU, que no desvirtúa la propia naturaleza jurídica de esta modalidad de alojamiento turístico, y además tampoco se vulnera el interés general del orden público «toda vez que este tipo de alquiler en un edificio de viviendas residenciales perturba la convivencia entre el residente habitual y el usuario turístico que está de vacaciones y tiene horarios y costumbres diferentes». Entendemos, con base en la citada sentencia, que aquellas CC. AA. cuya normativa disponga la restricción del alquiler por habitaciones, no tardarán en modificar tal regulación.

Por lo tanto, si en el concepto de VUT se recoge la posibilidad del alquiler por habitaciones, debemos preguntarnos, con respecto a la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual, qué ocurre en aquellos casos en los que el propietario lo que alquila no es la vivienda en su totalidad, sino que el arrendamiento se produce solo de una o varias habitaciones de su propia vivienda habitual.

En nuestra opinión, si el contribuyente sigue manteniendo las condiciones de residencia efectiva y permanencia en la vivienda, incluso aunque alquile alguna de sus habitaciones con finalidad turística, el destino de esa vivienda es residencial, pues su objeto es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendador, que en este caso es el contribuyente, y por lo tanto podría seguir aplicando esa deducción por inversión en vivienda habitual, pues esa morada sigue siendo la habitual del propietario, que no la abandona por el hecho de dedicar alguna de sus estancias al alquiler.

Así, para avanzar en la seguridad jurídica en este ámbito, sería necesario establecer un concepto unívoco de VUT, así como sus condiciones y requisitos y, en el ámbito jurídico-tributario, ir más allá de la mera distinción entre las viviendas en las que se prestan servicios de la industria hotelera y las que no, pues son diversas las situaciones que pueden darse en la práctica habitual y sobre las que, en la actualidad, no existe una concreción legal ni doctrinal.

Referencias bibliográficas

Álamo Cerrillo, R. (2017). Fiscalidad de los apartamentos turísticos. *Quincena Fiscal*, 12, 83-94.

Guillén Navarro, N. A. (2015). La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, 45-46, 101-144.