

Martín Boado

A s e s o r e s



Particular:

Deducción por alquiler de la vivienda habitual (VH) en 2011:

Es una deducción **estatal** para **particulares** en **2011**.

En 2011 **sí** existen **novedades** en esta deducción respecto de 2010: cambia el **requisito** para aplicar la deducción y cambia el **límite máximo de la base de deducción**.

Se **mejora** la deducción, **equiparándola** a la deducción por inversión en VH.

· Contribuyentes que aplican la deducción:

Personas físicas (**inquilinos** o arrendatarios) que arriendan una vivienda para utilizarla como VH.

Aunque la ley no define el **concepto** de “**vivienda habitual**”, en nuestra opinión el **contrato** de **arrendamiento** de la VH ha de estar sujeto a la **Ley de Arrendamientos Urbanos**.

Requisito a cumplir por esos contribuyentes:

Que su base imponible del IRPF sea **inferior a 24.107,20 euros anuales (24.020 euros anuales en 2010)**.

Base imponible del IRPF = suma de las bases imponibles general y del ahorro, **antes** de practicar las **reducciones**.

· Base de la deducción:

Cantidades pagadas en 2011 por el alquiler de la VH.

Además del importe del alquiler, dentro de la base de la deducción se incluyen también las **cuotas** de la **comunidad de propietarios** y el **Impuesto sobre Bienes Inmuebles** (IBI) pagados en 2011, si se ha establecido en el contrato de arrendamiento que los ha de **pagar** el arrendatario (inquilino).

Existe un **límite máximo** de la **base de deducción**, según el importe de la **base imponible** del IRPF del inquilino en 2011:

a) Base imponible igual o inferior a **17.707,20 euros anuales** (era **12.000 euros anuales en 2010**):

Límite máximo de la base de deducción:

9.040 euros anuales (era **9.015 euros** anuales en **2010**).

b) Base imponible comprendida **entre 17.707,20 y 24.107,20 euros** anuales (era **entre 12.000,01 y 24.020 euros** anuales en **2010**):

Límite máximo de la base de deducción:

$9.040 - ((\text{base imponible} - 17.707,20) \times 1,4125)$ euros anuales

En **2010** este límite era:

$9.040 - ((\text{base imponible} - 12.000) \times 0,75)$ euros anuales

Mientras que en a) el límite máximo de la base de deducción es un **importe fijo** (9.040 euros), en el caso b) dicho límite **depende** del importe de la base imponible del IRPF del inquilino en 2011, de forma que el importe del límite va **disminuyendo** al aumentar la base imponible (si la base imponible del IRPF del inquilino cambia cada año, el límite en b) también cambiará **cada año**):

Ejemplo 1:

Base imponible del IRPF en 2011 = 22.000 euros.

Límite máximo de la base de deducción:

$9.040 - ((22.000,00 - 17.707,20) \times 1,4125) = \mathbf{2.976,42}$

Ejemplo 2:

Base imponible del IRPF en 2011 = 24.000 euros.

Límite máximo de la base de deducción:

$9.040 - ((24.000,00 - 17.707,20) \times 1,4125) = \mathbf{151,42}$

Ejemplo 3:

Base imponible del IRPF en 2011 = 24.107,00 euros.

Límite máximo de la base de deducción:

$$9.040 - ((24.107,00 - 17.707,20) \times 1,4125) = \mathbf{0,28 \text{ euros}}$$

· Porcentaje de deducción:

10,05 por **100**.

Deducción = base de deducción x porcentaje de deducción.

Ejemplo:

Un contribuyente tiene una **base imponible** del IRPF en 2011 de 22.000 euros, y pagará en dicho año por el **alquiler** de su vivienda (en la que tiene su residencia habitual) el importe total de 6.000 euros.

Calculad la deducción por alquiler de la VH en 2011:

Se cumple el **requisito** de que en 2011 la base imponible del IRPF del inquilino (22.000 euros) es **inferior** a 24.107,20 euros anuales, por lo que dicho inquilino puede **aplicar** la deducción en ese año.

Importe total pagado por alquiler en 2011 = **6.000 euros**

Límite máximo de la base de deducción:

Se aplica la **fórmula**, dado que estamos en el **caso b)** antes visto (la base imponible de 22.000 euros está comprendida entre 17.707,20 euros y 24.107,20 euros):

$$9.040 - ((22.000 - 17.707,20) \times 1,4125) = 9.040 - 6.063,58 = \mathbf{2.976,42 \text{ euros}}$$

6.000 euros es **mayor** que 2.976,42 euros (límite máximo de la base de deducción). Por tanto:

Base de la deducción = **2.976,42 euros**

Deducción por alquiler de la VH en 2011:

$$2.976,42 \times 10,05 \% = \mathbf{299,13 \text{ euros}}$$

· Compatibilidad con la deducción por inversión en VH:

En 2011 un mismo contribuyente puede aplicar la **deducción** por **alquiler** de la VH y la **deducción** por **inversión** en VH, si en dicho año tiene alquilada su VH y deposita cantidades en una **cuenta vivienda** o si paga cantidades para la **construcción** de una

vivienda, bien sea directamente (por los gastos derivados de la ejecución de la obra) o bien entregando esas cantidades al promotor de la vivienda en construcción.

· Compensación fiscal:

No existe **ninguna** compensación fiscal para los arrendatarios (inquilinos) de su VH.

Fecha:

Mayo de 2011.

Fuente:

· Artículo 68, apartado 7, de la **Ley 35/2006 del IRPF**, según la redacción vigente en 2011.

www.martinboado.es

Av. Europa, 26. Edificio ATICA 5. Planta 2ª. Centro de Negocios ATRIUM.
28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid). | info@martinboado.es
Tf: 91 352 24 84 | Fax: 91 351 18 58

El contenido de este sitio web tiene únicamente propósitos informativos, por lo que no constituye asesoramiento legal. Mostramos información, ideas generales y opiniones sobre determinados temas con objeto de dar una simple orientación a las personas que acceden a nuestra web.

La normativa está en constante cambio y la información aquí mostrada puede no ser completa o correcta, dependiendo de la fecha de acceso y de las circunstancias particulares de cada supuesto en concreto. Por ello, le aconsejamos que acuda a un profesional para aplicar a cada caso concreto esas ideas generales, opiniones o información mostradas en la web.