

NORMATIVA

Llei 13/1997, de 23 de desembre, de la Generalitat Valenciana, per la qual es regula el tram autonòmic de l'impost sobre la renda de les persones físiques i restants tributs cedits (article 4.U.n]).

DESCRIPCIÓ DELS FETS

El consultant planteja una consulta tributària sobre la procedència de la deducció autonòmica en l'IRPF per arrendament de l'habitatge habitual, en el supòsit d'haver signat un contracte de lloguer amb opció a compra.

CONTESTACIÓ COMPLETA

PRIMER. - En relació amb la qüestió plantejada en el seu escrit, cal portar a col·locació la normativa autonòmica vigent reguladora de la deducció per arrendament de l'habitatge habitual, regulada en l'article 4. U. n] de la Llei 13/1997, de 23 de desembre, de la Generalitat Valenciana, per la qual es regula el tram autonòmic de l'impost sobre la renda de les persones físiques i restants tributs cedits, que disposa el següent:

«n) Per arrendament de l'habitatge habitual, sobre les quantitats satisfetes en el període impositiu:

– El 20%, amb el límit de 700 euros.
– El 25%, amb el límit de 850 euros, si l'arrendatari reuneix una de les següents condicions, o del 30%, amb el límit de 1.000 euros, si reuneix dos o més:

►Tindre una edat igual o inferior a 35 anys.
►Tindre reconegut un grau de discapacitat física o sensorial igual o superior al 65%, o psíquica, superior al 33%.

►Tindre la consideració de víctima de violència de gènere segons el que es disposa en la Llei 7/2012, de 23 de novembre, de la Generalitat, integral contra la violència sobre la dona en l'àmbit de la Comunitat Valenciana. Seran requisits per al gaudi d'aquesta deducció els següents:

1r. Que es tracte de l'arrendament de l'habitatge habitual del contribuent, ocupada efectivament per aquest, sempre que la data del contracte siga posterior al 23 d'abril de 1998 i la seua duració siga igual o superior a un any. A aquest efecte, s'estarà al concepte d'habitatge

NORMATIVA

Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos (artículo 4.Uno.n]).

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

El consultante plantea una consulta tributaria sobre la procedencia de la deducción autonómica en el IRPF por arrendamiento de la vivienda habitual, en el supuesto de haber firmado un contrato de alquiler con opción a compra.

CONTESTACIÓN COMPLETA

PRIMERO. - En relación con la cuestión planteada en su escrito, cabe traer a colación la normativa autonómica vigente reguladora de la deducción por arrendamiento de la vivienda habitual, regulada en el artículo 4. Uno. n] de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos, que dispone lo siguiente:

«n) Por arrendamiento de la vivienda habitual, sobre las cantidades satisfechas en el periodo impositivo:

– El 20 %, con el límite de 700 euros.
– El 25 %, con el límite de 850 euros, si el arrendatario reúne una de las siguientes condiciones, o del 30 %, con el límite de 1.000 euros, si reúne dos o más:

►Tener una edad igual o inferior a 35 años.
►Tener reconocido un grado de discapacidad física o sensorial igual o superior al 65 %, o psíquica, superior al 33 %.

►Tener la consideración de víctima de violencia de género según lo dispuesto en la Ley 7/2012, de 23 de noviembre, de la Generalitat, integral contra la violencia sobre la mujer en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Serán requisitos para el disfrute de esta deducción los siguientes:

1º. Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por el mismo, siempre que la fecha del contrato sea posterior al 23 de abril de 1998 y su duración sea igual o superior a un año.

habitual recollit en la normativa estatal reguladora de l'impost.

2n. Que, durant almenys la meitat del període impositiu, ni el contribuïent ni cap dels membres de la seua unitat familiar siguen titulars, de manera individual o conjuntament, de la totalitat del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi constituït sobre un altre habitatge distant a menys de 50 quilòmetres de l'habitatge arrendat, llevat que existisca una resolució administrativa o judicial que els impedisca el seu ús com a residència. En el cas de tractar-se d'una dona víctima de violència de gènere, a l'efecte de l'aplicació d'aquesta deducció, es considerarà que no forma part de la unitat familiar el cònjuge agressor no separat legalment. Tampoc computarà l'immoble que la contribuïent compartia amb la persona agressora com a residència habitual.

3r. Que el contribuïent no tinga dret pel mateix període impositiu a cap deducció per inversió en habitatge habitual.

4t. Que la suma de la base liquidable general i de la base liquidable de l'estalvi no siga superior als límits establits en el paràgraf primer de l'apartat quatre d'aquest article. Aquesta deducció resultarà compatible amb la recollida en la lletra *ñ d'aquest apartat. El límit d'aquesta deducció es prorratejarà pel nombre de dies en què romanga vigent l'arrendament dins del període impositiu i en què es complisquen les circumstàncies personals requerides per a l'aplicació dels diferents percentatges de deducció i, a més, quan dues o més contribuïents declarants de l'impost tinguen dret a l'aplicació d'aquesta deducció per un mateix habitatge, el límit es prorratejarà entre ells per parts iguals.»

SEGON. - El contracte de lloguer d'habitatge amb opció a compra, es tracta d'un contracte mixt integrat per un contracte d'arrendament d'habitatge regulat en la Llei d'arrendaments urbans i supletòriament, per les normes del contracte i del codi civil, i per un contracte d'opció de compra.

Quan les quantitats satisfetes es corresponguen amb el pagament de la renda derivades de l'ús o gaudi de l'immoble i no suposen l'assumpció d'un compromís d'adquisició de l'immoble, podran conformar la base de la deducció continguda en l'article 4. Un n] (vegeu la STS núm. 337/2019, de 13 de març de 2019).

En aquesta línia, vegeu la consulta de la Direcció General

A estos efectos, se estará al concepto de vivienda habitual recogido en la normativa estatal reguladora del impuesto.

2º. Que, durante al menos la mitad del periodo impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, de manera individual o conjuntamente, de la totalidad del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute constituido sobre otra vivienda distante a menos de 50 kilómetros de la vivienda arrendada, salvo que exista una resolución administrativa o judicial que les impida su uso como residencia. En el caso de tratarse de una mujer víctima de violencia de género, a efectos de la aplicación de esta deducción, se considerará que no forma parte de la unidad familiar el cónyuge agresor no separado legalmente. Tampoco computará el inmueble que la contribuyente compartía con la persona agresora como residencia habitual.

3º. Que el contribuyente no tenga derecho por el mismo período impositivo a ninguna deducción por inversión en vivienda habitual.

4º. Que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no sea superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo. Esta deducción resultará compatible con la recogida en la letra ñ de este apartado. El límite de esta deducción se prorrateará por el número de días en que permanezca vigente el arrendamiento dentro del periodo impositivo y en que se cumplan las circunstancias personales requeridas para la aplicación de los distintos porcentajes de deducción y, además, cuando dos o más contribuyentes declarantes del impuesto tengan derecho a la aplicación de esta deducción por una misma vivienda, el límite se prorrateará entre ellos por partes iguales.»

SEGUNDO. - El contrato de alquiler de vivienda con opción a compra, se trata de un contrato mixto integrado por un contrato de arrendamiento de vivienda regulado en la Ley de arrendamientos urbanos y supletoriamente, por las normas del contrato y del código civil, y por un contrato de opción de compra.

En cuanto las cantidades satisfechas se correspondan con el pago de la renta derivadas del uso o disfrute del inmueble y no supongan la asunción de un compromiso de adquisición del inmueble, podrán conformar la base de la deducción contenida en el artículo 4. Uno n] (véase la STS núm. 337/2019, de 13 de marzo de 2019).

En esta línea, véase la consulta de la Dirección General de

de Tributs del Ministeri d'Hisenda i Funció Pública núm. V2658, de data 18/10/2017, el fet imposable de la qual es refereix a un contracte de lloguer amb opció de compra d'habitatge formalitzat l'1 d'abril de 2012, amb un termini de duració de 5 anys, pel qual la consultant no va deduir amb anterioritat a l'any 2015, malgrat complir els requisits per a l'aplicació de la deducció. De la lectura de la citada consulta no s'adverteixen particularitats en els conceptes deduïbles pel fet que el contracte siga amb opció de compra, excepte la referència a la deducibilitat de l'IVA suportat. A continuació, es transcriu el tenor literal de la consulta:

*«La deducció per lloguer de l'habitatge habitual estava regulada en l'article 68.7 de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos de societats, sobre la Renda de no Residents i sobre el Patrimoni (BOE de 29 de novembre), d'ara en avant *LIRPF, que, en la seua redacció en vigor a 31 de desembre de 2014, establia el següent:*

“Els contribuents la base imposable dels quals siga inferior a 24.107,20 euros anuals podran deduir-se el 10,05 per cent de les quantitats satisfetes en el període impositiu pel lloguer del seu habitatge habitual. La base màxima d'aquesta deducció serà de: a) quan la base imposable siga igual o inferior a 17.707,20 euros anuals: 9.040 euros anuals, b) quan la base imposable estiga compresa entre 17.707,20 i 24.107,20 euros anuals: 9.040 euros menys el resultat de multiplicar per 1,4125 la diferència entre la base imposable i 17.707,20 euros anuals”

Del citat precepte es conclou que, a l'efecte de poder practicar la deducció per lloguer de l'habitatge habitual, es requeria que el contribuent satisfera quantitats en concepte de lloguer del seu habitatge habitual durant el període impositiu, i que la seua base imposable fora inferior al límit que s'establisca en la normativa aplicable.

Amb efectes des d'1 de gener de 2015, la Llei 26/2014, de 27 de novembre, per la qual es modifiquen la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, el text refós de la Llei de l'Impost sobre la Renda de No Residents, aprovat pel Reial decret legislatiu 5/2004, de 5 de març, i altres normes tributàries (BOE de 28 de novembre) ha suprimit l'apartat 7 de l'article 68 de la LIRPF anteriorment reproduït relatiu a la deducció per lloguer de l'habitatge habitual.

Tributos del Ministerio de Hacienda y Función Pública núm. V2658, de fecha 18/10/2017, cuyo hecho imponible se refiere a un contrato de alquiler con opción de compra de vivienda formalizado el 1 de abril de 2012, con un plazo de duración de 5 años, por el que la consultante no dedujo con anterioridad al año 2015, pese a cumplir los requisitos para la aplicación de la deducción. De la lectura de la citada consulta no se advierten particularidades en los conceptos deducibles por el hecho de que el contrato sea con opción de compra, salvo la referencia a la deducibilidad del IVA soportado. A continuación, se transcribe el tenor literal de la consulta:

«La deducción por alquiler de la vivienda habitual estaba regulada en el artículo 68.7 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, que, en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2014, establecía lo siguiente:

“Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrán deducirse el 10,05 por ciento de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual. La base máxima de esta deducción será de: a) cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 9.040 euros anuales, b) cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales: 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales”

Del citado precepto se concluye que, a efectos de poder practicar la deducción por alquiler de la vivienda habitual, se requería que el contribuyente satisficiera cantidades en concepto de alquiler de su vivienda habitual durante el período impositivo, y que su base imponible fuera inferior al límite que se establezca en la normativa aplicable.

Con efectos desde 1 de enero de 2015, la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias (BOE de 28 de noviembre) ha suprimido el apartado 7 del artículo 68 de la LIRPF anteriormente reproducido relativo a la deducción por alquiler de la vivienda habitual.

No obstant l'anterior, la citada Llei 26/2014 ha modificat la disposició transitòria quinzena de la LIRPF amb la finalitat de regular un règim transitori que permeta practicar aquesta deducció a aquells contribuents que complisquen determinats requisits. Aquesta disposició estableix el següent:

"1. Podran aplicar la deducció per lloguer de l'habitatge habitual en els termes previstos en l'apartat 2 d'aquesta disposició, els contribuents que hagueren celebrat un contracte d'arrendament amb anterioritat a 1 de gener de 2015 pel qual hagueren satisfet, amb anterioritat a aquesta data, quantitats pel lloguer del seu habitatge habitual.

En tot cas, resultarà necessari que el contribuent haguera tingut dret a la deducció per lloguer de l'habitatge habitual en relació amb les quantitats satisfetes pel lloguer d'aquest habitatge en un període impositiu reportat amb anterioritat a 1 de gener de 2015.

2. La deducció per lloguer de l'habitatge habitual s'aplicarà conforme al que es disposa en els articles 67.1, 68.7 i 77.1 de la Llei de l'Impost, en la seua redacció en vigor a 31 de desembre de 2014."

Per tant, perquè un contribuent pugua aplicar-se aquest règim transitori es requereix, entre altres, que haguera tingut dret a la deducció per lloguer de l'habitatge habitual en relació amb les quantitats satisfetes pel lloguer d'aquest habitatge en un període impositiu reportat amb anterioritat a 1 de gener de 2015, per complir els requisits legals anteriorment esmentats.

En conseqüència, si el consultant va tindre dret a la deducció per lloguer d'habitatge habitual en un període impositiu reportat amb anterioritat a 1 de gener de 2015, encara que no haguera exercitat el dret al no estar obligat a declarar en aqueixos períodes impositius, tindrà dret a la deducció per lloguer d'habitatge habitual l'any 2015, sempre que complisca els requisits legals anteriorment esmentats.

En aquest cas, dins de la base de deducció s'inclouran, a més de l'import del lloguer (incloses les quotes de l'Impost sobre el Valor Afegit repercutides a l'arrendatari per l'arrendament amb opció de compra), les despeses i tributs que corresponga satisfer a l'arrendador en la seua condició de propietari de l'habitatge i que, segons les condicions del contracte d'arrendament, li són repercutits

No obstante lo anterior, la citada Ley 26/2014 ha modificado la disposición transitoria decimoquinta de la LIRPF con la finalidad de regular un régimen transitorio que permita practicar dicha deducción a aquellos contribuyentes que cumplan determinados requisitos. Dicha disposición establece lo siguiente:

"1. Podrán aplicar la deducción por alquiler de la vivienda habitual en los términos previstos en el apartado 2 de esta disposición, los contribuyentes que hubieran celebrado un contrato de arrendamiento con anterioridad a 1 de enero de 2015 por el que hubieran satisfecho, con anterioridad a dicha fecha, cantidades por el alquiler de su vivienda habitual.

En todo caso, será necesario que el contribuyente hubiera tenido derecho a la deducción por alquiler de la vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas por el alquiler de dicha vivienda en un período impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2015.

2. La deducción por alquiler de la vivienda habitual se aplicará conforme a lo dispuesto en los artículos 67.1, 68.7 y 77.1 de la Ley del Impuesto, en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2014."

Por tanto, para que un contribuyente pueda aplicarse dicho régimen transitorio se requiere, entre otros, que hubiera tenido derecho a la deducción por alquiler de la vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas por el alquiler de dicha vivienda en un período impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2015, por cumplir los requisitos legales anteriormente mencionados.

En consecuencia, si el consultante tuvo derecho a la deducción por alquiler de vivienda habitual en un período impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2015, aunque no hubiera ejercitado el derecho al no estar obligado a declarar en esos períodos impositivos, tendrá derecho a la deducción por alquiler de vivienda habitual en el año 2015, siempre que cumpla los requisitos legales anteriormente mencionados.

En este caso, dentro de la base de deducción se incluirán, además del importe del alquiler (incluidas las cuotas del Impuesto sobre el Valor Añadido repercutidas al arrendatario por el arrendamiento con opción de compra), los gastos y tributos que corresponda satisfacer al arrendador en su condición de propietario de la vivienda y que, según las condiciones del contrato de arrendamiento,

a l'arrendatari, com les quotes de la Comunitat de Propietaris.

No formarà part de la base de deducció ni l'import de la Taxa per Prestació del Servei de Gestió de Residus Urbans, en la qual l'arrendatari té la condició de contribuent, ni l'import de les despeses de subministraments de l'habitatge arrendat (aigua, electricitat, gas, etc.) que corresponen al consum de subministraments de l'habitatge del propi contribuent, ni l'import de la fiança, en la mesura en què constitueix una garantia de l'arrendament.»

TERCER. - Finalment, per a poder aplicar-se la deducció, l'immoble ha de ser l'habitatge habitual del contribuent. El concepte d'habitatge apareix regulat en l'article 2 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, que la defineix com tota edificació habitable, destinada a residència de persones físiques, i que reunisca els requisits bàsics de qualitat de l'edificació, entorn i ubicació conforme a la legislació aplicable, i que siga apta per a l'obtenció de la llicència municipal d'ocupació o, en el cas d'habitatges protegits o rehabilitats de protecció pública, la cèdula de qualificació definitiva.

La normativa que regula el concepte d'habitatge habitual a l'efecte de l'IRPF és la disposició addicional vintena tercera de la Llei de l'IRPF i l'article 41 bis del Reglament que estableix:

«Article 41 bis. Concepte d'habitatge habitual a l'efecte de determinades exempcions.

1. Als efectes previstos en els articles 7.t), 33.4.b), i 38 de la Llei de l'Impost es considera habitatge habitual del contribuent l'edificació que constituïska la seua residència durant un termini continuat de, almenys, tres anys.

No obstant això, s'entendrà que l'habitatge va tindre el caràcter d'habitual quan, malgrat no haver transcorregut aquest termini, es produïska la defunció del contribuent o concórreguen altres circumstàncies que necessàriament exigisquen el canvi de domicili, com ara celebració de matrimoni, separació matrimonial, trasllat laboral, obtenció de la primera ocupació, o canvi d'ocupació, o altres anàlogues justificades.

2. Perquè l'habitatge constituïska la residència habitual del contribuent ha de ser habitada de manera efectiva i

le son repercutidos al arrendatario, como las cuotas de la Comunidad de Propietarios.

No formará parte de la base de deducción ni el importe de la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Urbanos, en la que el arrendatario tiene la condición de contribuyente, ni el importe de los gastos de suministros de la vivienda arrendada (agua, electricidad, gas, etc.) que corresponden al consumo de suministros de la vivienda del propio contribuyente, ni el importe de la fianza, en la medida en que constituye una garantía del arrendamiento.»

TERCERO. - Por último, para poder aplicarse la deducción, el inmueble debe ser la vivienda habitual del contribuyente. El concepto de vivienda aparece regulado en el artículo 2 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, que la define como toda edificación habitable, destinada a residencia de personas físicas, y que reúna los requisitos básicos de calidad de la edificación, entorno y ubicación conforme a la legislación aplicable, y que sea apta para la obtención de la licencia municipal de ocupación o, en el caso de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública, la cédula de calificación definitiva.

La normativa que regula el concepto de vivienda habitual a efectos del IRPF es la disposición adicional vigésima tercera de la Ley del IRPF y el artículo 41 bis del Reglamento que establece:

«Artículo 41 bis. Concepto de vivienda habitual a efectos de determinadas exenciones.

1. A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de la Ley del Impuesto se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y

amb caràcter permanent pel propi contribuent, en un termini de dotze mesos, comptats a partir de la data d'adquisició o terminació de les obres.

No obstant això, s'entendrà que l'habitatge no perd el caràcter d'habitual quan es produïsquen les següents circumstàncies:

Quan es produïska la defunció del contribuent o concórreguen altres circumstàncies que necessàriament impedisquen l'ocupació de l'habitatge, en els termes previstos en l'apartat 1 d'aquest article.

Quan aquest gaudi d'habitatge habitual per raó de càrrec o ocupació i l'habitatge adquirit no siga objecte d'utilització, i en aquest cas el termini abans indicat començarà a comptar-se a partir de la data del cessament.

Quan l'habitatge haguera sigut habitada de manera efectiva i permanent pel contribuent en el termini de dotze mesos, comptats a partir de la data d'adquisició o terminació de les obres, el termini de tres anys previst en l'apartat anterior es computarà des d'aquesta última data.

3. Als exclusius efectes de l'aplicació de les exempcions previstes en els articles 33.4. b) i 38 de la Llei de l'Impost, s'entendrà que el contribuent està transmetent el seu habitatge habitual quan, conformement al que es disposa en aquest article, aquesta edificació constituïska el seu habitatge habitual en aqueix moment o haguera tingut tal consideració fins a qualsevol dia dels dos anys anteriors a la data de transmissió.»

QUART. - En virtut de tot l'exposat anteriorment, els consultants podran aplicar-se la deducció autonòmica per arrendament d'habitatge previst l'article 4, Un apartat n) de la Llei 13/1997, de 23 de desembre, de la Generalitat Valenciana, per la qual es regula el tram autonòmic de l'impost sobre la renda de les persones físiques i restants tributs cedits, sempre que es complisquen la resta dels requisits previstos en la mateixa i no s'haja adquirit el compromís d'adquisició de l'habitatge.

Dins de la base de deducció s'inclouran, a més de l'import del lloguer (incloses les quotes de l'Impost sobre el Valor), les despeses i tributs que corresponga satisfer a l'arrendador en la seua condició de propietari de l'habitatge i que, segons les condicions del contracte d'arrendament, li són repercutits a l'arrendatari, com les quotes de la Comunitat de Propietaris.

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.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo.

Cuando éste disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

Cuando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años previsto en el apartado anterior se computará desde esta última fecha.

3. A los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4. b) y 38 de la Ley del Impuesto, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión.»

CUARTO. - En virtud de todo lo expuesto anteriormente, los consultantes podrán aplicarse la deducción autonómica por arrendamiento de vivienda prevista el artículo 4, Uno apartado n) de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos, siempre que se cumplan el resto de los requisitos previstos en la misma y no se haya adquirido el compromiso de adquisición de la vivienda.

Dentro de la base de deducción se incluirán, además del importe del alquiler (incluidas las cuotas del Impuesto sobre el Valor), los gastos y tributos que corresponda satisfacer al arrendador en su condición de propietario de la vivienda y que, según las condiciones del contrato de arrendamiento, le son repercutidos al arrendatario, como las cuotas de la Comunidad de Propietarios.

Referència: COV 35/2021
Núm. CONSULTA: VO17-21

No formarà part de la base de deducció ni l'import de la Taxa per Prestació del Servei de Gestió de Residus Urbans, en la qual l'arrendatari té la condició de contribuent, ni l'import de les despeses de subministraments de l'habitatge arrendat (aigua, electricitat, gas, etc.) que corresponen al consum de subministraments de l'habitatge del propi contribuent, ni l'import de la fiança, en la mesura en què constitueix una garantia de l'arrendament.

El que comuniquo a Vosté amb efectes vinculants, conforme al que es disposa en l'apartat 1 de l'article 89 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària.

No formará parte de la base de deducción ni el importe de la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Urbanos, en la que el arrendatario tiene la condición de contribuyente, ni el importe de los gastos de suministros de la vivienda arrendada (agua, electricidad, gas, etc.) que corresponden al consumo de suministros de la vivienda del propio contribuyente, ni el importe de la fianza, en la medida en que constituye una garantía del arrendamiento.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.