

**NORMATIVA:**

Llei 13/1997, de 23 de desembre, de la Generalitat Valenciana, lletra n) de l'apartat U de l'article 4.

**DESCRIPCIÓ DELS FETS:**

Al setembre de 2012 es va formalitzar contracte d'arrendament de l'habitatge situat a Alacant, habitatge on radica el domicili de la consultant. No es va depositar en el seu moment la fiança exigida conformement a la Llei d'Arrendaments Urbans. En 2015 la consultant va contraure matrimoni en règim de separació de béns. El matrimoni té en propietat els béns següents:

- La consultant, un habitatge situat en la mateixa localitat, amb percentatge de propietat 100%, i posat a la disposició del seu anterior cònjuge.
- El cònjuge actual de la consultant, un habitatge situat en la mateixa localitat, amb percentatge de propietat 100%, i segons manifesta en l'escrit habitatge en venda i impossible d'habitar per necessitar reformes.

**QÜESTIÓ PLANTEJADA:**

Si escau l'aplicació de la deducció prevista en la lletra n) de l'apartat U de l'article 4 de la Llei 13/1997, de 23 de desembre, per la qual es regula el tram autonòmic de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i restants tributs cedits.

**CONTESTACIÓ COMPLETA:**

La deducció per lloguer d'habitatge habitual, prevista en la lletra n) de l'apartat U de l'article 4 de la Llei 13/1997, de 23 de desembre, per la qual es regula el tram autonòmic de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i restants tributs cedits, va ser objecte de nova redacció en virtut de la Llei 21/2017, de 28 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat. Conformement a la nova redacció, el citat article disposa:

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

**NORMATIVA:**

Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, letra n) del apartado UNO del artículo 4.

**DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS:**

En septiembre de 2012 se formalizó contrato de arrendamiento de la vivienda situada en Alicante, vivienda donde radica el domicilio de la consultante. No se depositó en su momento la fianza exigida con arreglo a la Ley de Arrendamientos Urbanos. En 2015 la consultante contrajo matrimonio en régimen de separación de bienes. El matrimonio tiene en propiedad los siguientes bienes:

- La consultante, una vivienda situada en la misma localidad, con porcentaje de propiedad 100%, y puesta a disposición de su anterior cónyuge.
- El cónyuge actual de la consultante, una vivienda situada en la misma localidad, con porcentaje de propiedad 100%, y según manifesta en el escrito vivienda en venta e imposible de habitar por necesitar reformas.

**CUESTIÓN PLANTEADA:**

Si procede la aplicación de la deducción prevista en la letra n) del apartado UNO del artículo 4 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos.

**CONTESTACIÓN COMPLETA:**

La deducción por alquiler de vivienda habitual, prevista en la letra n) del apartado UNO del artículo 4 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos, fue objeto de nueva redacción en virtud de la Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat. Con arreglo a la nueva redacción, el citado artículo dispone:

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

*– El 15 %, con el límite de 550 euros.*



– El 15%, amb el límit de 550 euros.

– El 20%, amb el límit de 700 euros, si l'arrendatari té una edat igual o inferior a 35 anys. La mateixa deducció amb el mateix percentatge resultarà aplicable, amb idèntic límit, en el cas que l'arrendatari fóra discapacitat físic o sensorial, amb un grau de minusvalidesa igual o superior al 65%, o psíquic, amb un grau de minusvalidesa igual o superior al 33%.

– El 25%, amb el límit de 850 euros, si l'arrendatari té una edat igual o inferior de 35 anys i, a més, és discapacitat físic o sensorial, amb un grau de minusvalidesa igual o superior al 65%, o psíquic, amb un grau de minusvalidesa igual o superior al 33%.

*Serán requisitos per al gaudi d'aquesta deducció, els següents:*

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

2n. Que el contribuent, com a arrendatari, haja presentat la corresponent autoliquidació de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, derivada del contracte d'arrendament d'aquest habitatge habitual.

3r. Que, durant almenys la meitat del període impositiu, ni el contribuent ni cap dels membres de la seua unitat familiar siguen titulars, del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi, d'un altre habitatge distant a menys de 100 quilòmetres de l'habitatge arrendat.

4t. Que el contribuent no tinga dret pel mateix període impositiu a cap deducció per inversió en habitatge habitual, amb excepció de la corresponent a les quantitats depositades en comptes habitatge.

5é. 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

– El 20 %, con el límite de 700 euros, si el arrendatario tiene una edad igual o inferior a 35 años. La misma deducción con el mismo porcentaje resultará aplicable, con idéntico límite, en el caso de que el arrendatario fuese discapacitado físico o sensorial, con un grado de minusvalía igual o superior al 65 %, o psíquico, con un grado de minusvalía igual o superior al 33 %.

– El 25 %, con el límite de 850 euros, si el arrendatario tiene una edad igual o inferior de 35 años y, además, es discapacitado físico o sensorial, con un grado de minusvalía igual o superior al 65 %, o psíquico, con un grado de minusvalía igual o superior al 33 %.

*Serán requisitos para el disfrute de esta deducción los siguientes:*

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

2.º Que el contribuyente, como arrendatario, haya presentado la correspondiente autoliquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados derivada del contrato de arrendamiento de esta vivienda habitual.

3.º Que, durante al menos la mitad del periodo impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute, de otra vivienda distante a menos de 100 kilómetros de la vivienda arrendada.

4.º Que el contribuyente no tenga derecho por el mismo período impositivo a deducción alguna por inversión en vivienda habitual, con excepción de la correspondiente a las cantidades depositadas en



*d'aquest article.*

*Aquesta deducció resultarà compatible amb la recollida en la lletra n 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 dos o més contribuents 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".*

La consulta plantejada exigeix analitzar el compliment dels requisits previstos lletra n) de l'apartat U de l'article 4 de la norma adés referenciada, concretament els previstos en els apartats 2n i 3r.

Com a requisit previst en l'apartat 2n (*"Que el contribuent, com a arrendatari, haja presentat la corresponent autoliquidació de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats derivada del contracte d'arrendament d'aquest habitatge habitual"*), la redacció actual no exigeix el depòsit de la fiança per l'arrendador. La redacció anterior a l'actual, exigia com a requisit que s'haguera constituït abans de la finalització del període impositiu el depòsit de fiança a què es refereix l'article 36.1 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, a favor de la Generalitat. La modificació introduïda per la Llei 21/2017, de 28 de desembre, de mesures fiscals, va suposar la supressió del requisit de depòsit de la fiança exigible. A partir de la citada modificació, en vigor des d'1 de gener de 2018, entre els requisits

*cuentas vivienda.*

*5.º 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."*

La consulta planteada exige analitzar el compliment dels requisits previstos lletra n) del apartat UNO del article 4 de la norma arriba referenciada, concretament els previstos en els apartats 2º i 3º.

En quanto requisit previst en el apartat 2º (*"Que el contribuyente, como arrendatario, haya presentado la correspondiente autoliquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados derivada del contrato de arrendamiento de esta vivienda habitual"*), la redacció actual no exige el depòsit de la fiança per el arrendador. La redacció anterior a la actual, exigia com a requisit que se hubiera constituïdo antes de la finalització del període impositiu el depòsit de fiança a que se refereix el article 36.1 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, de arrendamientos urbanos, a favor de la Generalitat. La modificació introduïda per la Llei 21/2017, de 28 de desembre, de mesures fiscals, suposà la supressió del requisit de depòsit de la fiança exigible. A partir de la citada



exigibles figura la presentació de l'autoliquidació per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, derivada del contracte d'arrendament. La consultant en el seu escrit planteja que la fiança no es troba depositada, per la qual cosa en principi aquesta circumstància no impediria l'aplicació de la deducció, sempre que es complisquen els requisits exigits en el número 2n en la seua redacció actual.

Com a requisit previst en l'apartat 3r (*“Que, durant almenys la meitat del període impositiu, ni el contribuent ni cap dels membres de la seua unitat familiar siguen titulars, del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi, d'un altre habitatge distant a menys de 100 quilòmetres de l'habitatge arrendat.”*), de la informació aportada per la interessada queda acreditat que no es compleix el requisit. La consultant és titular del ple domini un habitatge situat en la mateixa localitat de la que té arrendada. El fet que estiga posada a la disposició del seu anterior cònjuge, no altera el fet que siga titular del ple domini, tal com exigeix la norma. D'altra banda, el seu cònjuge, membre de la unitat familiar (amb independència del règim econòmic matrimonial), disposa també d'un habitatge situat en la mateixa localitat que l'arrendada. Assenyala en aquest cas la consultant que l'habitatge necessita reformes, circumstància que com en el cas anterior no afecta la titularitat de l'immoble.

Conforme a l'exposat, no escau l'aplicació de la deducció prevista en la lletra n) de l'apartat U de l'article 4 de la Llei 13/1997, de 23 de desembre, per la qual es regula el tram autonòmic de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i restants tributs cedits, ja que a la vista de la informació facilitada no es compleix el requisit contemplat en l'apartat 3r, per ser titulars el consultant i el seu cònjuge del ple

modificació, en vigor desde 1 de enero de 2018, entre los requisitos exigibles figura la presentación de la autoliquidación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados derivada del contrato de arrendamiento. La consultante en su escrito plantea que la fianza no se halla depositada, por lo que en principio esta circunstancia no impediría la aplicación de la deducción, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en el número 2º en su redacción actual.

En cuanto requisito previsto en el apartado 3º (*“Que, durante al menos la mitad del periodo impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute, de otra vivienda distante a menos de 100 kilómetros de la vivienda arrendada.”*), de la información aportada por la interesada queda acreditado que no se cumple el requisito. La consultante es titular del pleno dominio una vivienda situada en la misma localidad de la que tiene arrendada. El hecho de que esté puesta a disposición de su anterior cónyuge, no altera el hecho de que sea titular del pleno dominio, tal como exige la norma. Por otro lado, su cónyuge, miembro de la unidad familiar (con independencia del régimen económico matrimonial), dispone también de una vivienda situada en la misma localidad que la arrendada. Señala en este caso la consultante que la vivienda necesita reformas, circunstancia que como en el caso anterior no afecta a la titularidad del inmueble.

Conforme a lo expuesto, no procede la aplicación de la deducción prevista en la letra n) del apartado UNO del artículo 4 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos, ya que a la vista de la



domini de sengles habitatges situats en la mateixa localitat de l'habitatge arrendat, i per tant a menys de 100 quilòmetres d'aquesta.

Cosa que comuniqui 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.

información facilitada no se cumple el requisito contemplado en el apartado 3º, por ser titulares el consultante y su cónyuge del pleno dominio de sendas viviendas situadas en la misma localidad de la vivienda arrendada, y por tanto a menos de 100 kilómetros de la misma.

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.