

Quiero alquilar una habitación en mi vivienda habitual? ¿Cómo afectará en el IRPF?

En esta época de crisis algunos contribuyentes se han visto obligados a alquilar alguna habitación de su propia vivienda habitual ¿Cómo tributa para el propietario en el IRPF, que efectos tiene en la deducción por adquisición de vivienda habitual aplicable en el IRPF? Con carácter general Para considerar una vivienda como habitual se requiere que en el contribuyente concurren dos requisitos: la adquisición de su pleno dominio, aunque éste fuera compartido, y que constituya o vaya a constituir su residencia habitual durante un plazo continuado de, al menos, tres años (salvo determinadas excepciones previstas en la normativa del IRPF). Por tanto, el propietario debe residir en ella de forma continuada durante, al menos, tres años para que ésta consolide su carácter de habitual. **Deducción por vivienda habitual** De arrendar parte de la vivienda, el propietario contribuyente podrá practicar la deducción por inversión en vivienda habitual con respecto de la parte de la vivienda que utilice de forma privada así como por las zonas comunes. **Atención.** Hacienda considera que no podrá deducirse respecto de aquellas zonas que se establezcan de uso reservado para el arrendatario que conviviera en la vivienda. La base de deducción está constituida por las cantidades que satisfaga en cada período impositivo por la adquisición de la vivienda habitual, si bien únicamente en la parte proporcional que se corresponda con las dependencias utilizadas por el consultante como residencia habitual. Esta regla proporcional se aplica a partir de la fecha del arrendamiento. **Límites** Dicha base se encuentra sujeta al límite anual establecido en la normativa del IRPF. Durante el 2012, la base de esta deducción está constituida por las cantidades satisfechas en el periodo impositivo para la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual con un máximo de 9.040 €; con un tipo estatal aplicable sobre la misma del 7,5% (la parte autonómica de la deducción, salvo que la Comunidad haya establecido otro porcentaje será también del 7,5%). Recuerde que con efectos desde el 15-07-2012 se suprime la compensación fiscal por deducción en adquisición de vivienda habitual adquirida con anterioridad a 20-01-2006, y que la intención del Gobierno es la completa eliminación de la deducción por vivienda habitual para el ejercicio 2013, si bien con la intención de mantener la deducción para adquisiciones anteriores a 2013. ¿Y las deducciones practicadas con anterioridad a la fecha de arrendamiento de la habitación? En cuanto a las deducciones que el consultante hubiera podido practicar por las cantidades satisfechas con anterioridad a realizar el arrendamiento de parte de la vivienda, incluidas las procedentes de la cuenta vivienda, si dicho arrendamiento lo realizara una vez que la vivienda hubiera consolidado su consideración de habitual, por haber residido en ella durante el citado plazo de tres años, no será necesario efectuar ajuste alguno. Sin embargo, si el arrendamiento de la habitación se efectúa antes de que la vivienda consolide la consideración de habitual, por no haber residido en ella los tres años requeridos el contribuyente, deberá observar la proporción citada anteriormente. En el caso de haber considerado una base de deducción superior a la procedente, conforme a lo señalado, se habrá producido un exceso de deducción, debiendo proceder a su regularización en el ejercicio en el que se produzca el incumplimiento Tributación de los ingresos por alquiler de la habitación Las rentas que obtuviera por el arrendamiento de parte del inmueble, en el que radique su residencia habitual, se calificarán como rendimientos del capital inmobiliario. Serán deducibles los gastos incurridos en la proporción que suponga la superficie arrendada sobre la superficie total, y dentro de los límites marcados por la Ley del IRPF. **Atención.** Recuerde que en el caso de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto se reduce en un 60% (100% si el arrendatario tiene entre 18 y 30 años de edad y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas superiores al IPREM, fijado para el 2012 en 6.390,13 euros). En cualquier caso, el contribuyente deberá poder justificar suficientemente su condición de residente en la vivienda y la situación arrendaticia por cualquier medio de prueba admitido en Derecho. Si al formalizar el alquiler ya hace más de tres años que el inmueble constituye su vivienda habitual, no deberá hacer nada si alquila la habitación. Las deducciones aplicadas en años anteriores serán correctas. M. Romero Consultores Consultoria de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 Email: asesoria@mromeroconsultores.es WEB: www.mromeroconsultores.es