

# Norma in-¿“justa”?

ZAIRA LÓPEZ MARTÍ

Departamento Jurídico – Asesoría Balaguer

## Resumen

Se trata en este artículo un tema que entiendo de suma importancia y actualidad, no sólo por la posibilidad de los contribuyentes de beneficiarse de bonificaciones fiscales a nivel de comunidad autónoma, concretamente, en la Comunidad Valenciana, sino además, como medida de reactivación del mercado inmobiliario: la deducción autonómica en el IRPF por arrendamiento de vivienda habitual.

Analizaremos tanto la normativa de aplicación del tributo y criterios seguidos por la Agencia Tributaria, como la vulneración que se denuncia y la dualidad de sanciones previstas: para el arrendador incumplidor del depósito y para el arrendatario al que se ha practicado la deducción.

**Palabras clave:** Arrendamiento, vivienda habitual, depósito de fianza, AEAT, deducción, IRPF, condición imposible.

## Abstract

*This article is an issue that I understand importance and today, not only because of the possibility of taxpayers benefit from tax credits at autonomous community level, specifically, in the Valencian Community, but also as a revival of the real estate market: autonomic deduction on income tax for lease of residence.*

*Analyze both the normative of application of the tribute and criteria followed by the Agency tax, as the violation that is denounces and the duality of sanctions planned: for the landlord defaulting of the deposit and for the tenant to which is has practiced the deduction.*

**Keywords:** Lease, habitual residence, deposit of a financial guarantee, AEAT, deduction, personal income tax, an impossible condition.

## LISTA DE ABREVIATURAS:

IRPF - Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

## 1. Normativa de Aplicación del Tributo

El artículo 28.trece de la Ley 16/2008, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat, establece las siguientes deducciones por arrendamiento de la vivienda habitual:

- El 15 % de las cantidades satisfechas por tal concepto, con el límite de 459 euros.
- El 20 %, con el límite de 612 euros, si el inquilino tiene una edad igual o menor de 35 años, o si es discapacitado físico en grado igual o superior al 65 %, o psíquico igual o superior al 33 %.
- El 25 %, con el límite de 765 euros, si el inquilino tiene hasta 35 años, y además es discapacitado físico en grado igual o superior al 65 %, o psíquico en grado igual o superior al 33 %.
- El 10 % de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo, con el límite de 204 euros por el arrendamiento de una vivienda, como consecuencia de la realización de una actividad por cuenta propia o ajena en municipio distinto de aquel en que el contribuyente residía con anterioridad.

De igual forma, serán requisitos para el disfrute de esta deducción:

- 1) Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por él mismo, siempre que la fecha del contrato sea posterior a 23 de abril de 1998 y su duración sea igual o superior a un año.
- 2) Que se haya constituido el depósito de la fianza a la que se refiere el art. 36 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, a favor de la Generalitat Valenciana, antes de que finalice el período impositivo.
- 3) Que durante al menos la mitad del periodo impositivo, ni el contribuyente, ni ninguno de los miembros de la unidad familiar sean titulares de 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) Que no tenga derecho en el mismo periodo a deducción alguna por inversión en vivienda habitual.
- 5) Que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no sea superior a 25.000 euros, en tributación individual, o a 40.000 euros, en tributación conjunta. Este requisito es controlado por el programa.
- 6) 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.

Por su parte, la obligación de depositar la fianza en el correspondiente organismo de la Comunidad Autónoma es exigida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley de Arrendamiento Urbanos.

## 2. Criterio Seguido por la AEAT

La Agencia Tributaria, en atención a la normativa precedente, viene aplicando el criterio de eliminar la deducción autonómica por arrendamiento de la vivienda habitual a aquellos contribuyentes que, habiéndola practicado, no pueden acreditar que el arrendador haya depositado el importe de la fianza en la cuenta específica de la Generalitat Valenciana:

“La deducción practicada por el arrendamiento de vivienda habitual es incorrecta ... manifiesta que el depósito de la Generalitat no está ingresado en la Generalitat, por lo tanto se rectifica la declaración eliminando dicha deducción autonómica.”

El transcrito, es un ejemplo de motivación que utiliza la Administración cuando remite al contribuyente la notificación del trámite de alegaciones y propuesta de liquidación provisional correspondiente al ejercicio en el que supuestamente se ha practicado de forma indebida la deducción autonómica.



## 3. Vulneración Denunciada

¿Es correcto pues que la Agencia Tributaria niegue el derecho a la deducción a aquellos contribuyentes que, acreditando las circunstancias personales para ser beneficiarios de la deducción autonómica por arrendamiento de vivienda habitual, no pueden aportar el resguardo del depósito de la fianza por no haberse realizado el mismo por el arrendador?

Aunque este parece ser el criterio de la Agencia Tributaria, discrepo del mismo al entender que se produce así una quiebra de los principios de equidad e igualdad, trasladando a los contribuyentes las consecuencias de un incumplimiento ajeno respecto del cual, además no tienen ninguna capacidad de control, además de atentar a lo dispuesto en el artículo 1116 del Código Civil, “Las condiciones imposibles, las contrarias a las buenas costumbres y las prohibidas por la Ley anularán la obligación que de ellas dependa.”

Así, la obligación del arrendador de depositar la fianza a favor de la Generalitat viene contemplada en el Decreto 333/1995, de 3 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el cual se regula el régimen de fianzas por arrendamientos de fincas urbanas y prestaciones de servicios o suministros complementarios en la Comunitat Valenciana y, tratándose de un depósito que tiene la consideración de ingreso de derecho público, resulta evidente que una

obligación que dimana de la Ley, y no de una obligación contractual, la única entidad que puede compeler su cumplimiento al obligado al mismo (arrendador – artículo 4.1 Decreto 333/1995) es la Generalitat Valenciana a través de la Inspección de Fianzas tal como previene el artículo 23 del citado Decreto, y no los contribuyentes.

Por ello, hacer depender la procedencia de la deducción sobre un hecho u obligación que no depende de los contribuyentes, implica someter la procedencia de la deducción a una condición imposible pues, el incumplimiento por parte del arrendador de depositar la fianza, imposibilita sin solución de continuidad la acreditación por parte de los contribuyentes de la existencia de un depósito que no ha tenido lugar, motivo por el cual entendemos que dicho requisito no ha de serle exigible.

Considero pues de todo punto errático trasladar las consecuencias del comportamiento incumplidor del arrendador a los contribuyentes-arrendatarios que ningún margen de actuación tienen para evitarlo, todo ello, claro está, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador a la única persona incumplidora, pero sin que del incumplimiento ajeno puedan derivarse consecuencias adversas para los contribuyentes que accedan a la deducción precisamente en atención a concurrir en los mismos las circunstancias personales para ser beneficiarios de una deducción cuyo objeto esencial radica en facilitar el acceso a la vivienda.

#### 4. ¿Dualidad de Sanción?

Si la consecuencia expuesta no fuere suficiente, resulta que la Administración, con fundamento en la misma normativa, tiene previstas sanciones para el arrendador incumplidor, además de las expuestas para el arrendatario pues, sin perjuicio de los recargos pertinentes por ingresar las fianzas fuera del plazo de los 15 días siguientes a la firma del contrato de arrendamiento, el artículo 63.13 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, tipifica como infracción grave la falta de depósito de dicha fianza en el plazo indicado, asociándole la imposición de una multa que puede oscilar entre los 600,00 euros y hasta los 3.000,00 euros.

Os dejo pues un tema de conversación y debate jurídico, que entiendo de suma importancia y actualidad.