

Dossier jurídico
Derecho Civil

Nuevas soluciones habitationales



tirant
PRIME

Dossier jurídico

Nuevas soluciones habitacionales

Introducción

La lectura del presente dossier, explora las diferentes figuras arrendaticias que no comprenden en rasgos generales el arrendamiento completo o íntegro de un inmueble, sino de estancias de forma particular o aislada, comprendiendo el régimen jurídico que comporta a cada una de esas figuras arrendaticias y la visión doctrinal que recae sobre las mismas.

Estas figuras desempeñan un papel fundamental en la relación entre arrendadores y arrendatarios, y su comprensión es esencial para garantizar una convivencia contractual justa.

Analizaremos las diferentes figuras arrendaticias, sus derechos y obligaciones, así como los aspectos legales y fiscales relacionados con ellas.

Coliving

El coliving es un nuevo fenómeno residencial, orientado a satisfacer la necesidad temporal de vivienda de los trabajadores, ya sea por traslados laborales temporales, o bien, por propia voluntad de lo que se conoce bajo el término de nómadas digitales, aquellos trabajadores cuya modalidad laboral le permite desempeñar sus funciones en otras localizaciones sin necesidad de trabajar de manera estática en una localidad. En

otras palabras, es un espacio donde conviven la vida social y la laboral.

De manera generalizada, los residentes de un coliving, comparten las zonas comunes del edificio, pero estamos ante la presencia de zonas comunes un tanto diferentes a las que estamos acostumbrados a destacar como son cocina, baño, salón u otras. Esto se debe a que por norma general, los coliving traen todos estos elementos en el interior de las estancias arrendadas, por lo que las zonas comunes a compartir como rasgo general en esta figura serían, comedores, gimnasios, roof top o solárium, salas de coworking, zonas de recreo y ocio entre otros.

De esta forma podemos determinar que el coliving es la evolución residencial del coworking, una extensión al mercado inmobiliario que dota de espacios sociales, laborales y residenciales a profesionales que comparten un lugar de trabajo y que residen en común en una vivienda independiente.

Las notas que caracterizan esta figura, podemos destacar que son la finalidad y el elemento temporal de permanencia, en los que ahondaremos mientras lo comparamos con el resto de las modalidades que vamos a tratar.

Cohousing

El cohousing consiste en una comunidad colaborativa autogestionada, en la que sus miembros conviven en un entorno que han promovido y diseñado, formado por unidades habitacionales privadas y espacios comunes.

Puede parecer que el cohousing y el coliving son conceptos similares, pero en realidad, se tratan de dos planteamientos diferentes, existiendo diferencias significativas entre ambos.

El cohousing es un modelo de convivencia pensado para una necesidad de residencia permanente, mientras que el coliving se disfruta de un modo más ocasional o breve, tratándose hasta el momento de contratos cuya duración no excede de meses, aunque nada obsta para proceder a la firma de un nuevo contrato.

En el cohousing sin embargo, los residentes comparten un espacio a largo plazo, las estancias de los residentes de un coliving son más breves y suelen tener una finalidad concreta y temporal.

En definitiva y como rasgo general, podemos mencionar que tanto el coliving como el cohousing son novedosas formas de vida en comunidad.

Arrendamiento de habitación para universitarios

El arrendamiento de habitación en residencia universitaria es una tipología contractual con bastante arraigo a nivel nacional. Es un hecho, que podamos encontrar ciertas analogías entre diversos arrendamientos habitacionales pero, en este caso, el alquiler habitacional a estudiantes en residencias universitarias no es equiparable por ejemplo al alquiler de pisos turísticos, dado que los estudiantes alquilan las habitaciones para residir en ellas por transiciones de tiempo más prolongadas, bien pudiendo ser por periodos de tiempo inferiores a un año natural o superior incluyendo el periodo íntegro de la carrera y estudios de postgrado.

Otra característica diferenciadora recae en la figura del propietario, dado que ante un presunto incumplimiento del arrendatario habitacional, puede no decidir por si solo la expulsión de ese inquilino o la terminación del contrato, ya que de estimarse la existencia de una causa justificada, la tendrá que

trasladar al centro que gestione de manera efectiva dicha residencia o propiedad, debiendo probarse la justificación de la causa, pudiendo entonces desencadenar desde una simple amonestación formal o bien el abandono hasta la expulsión.

En este sentido, podemos encontrar tres líneas interpretativas, tanto en la jurisprudencia como en la práctica de los órganos administrativos:

- La equiparación del alquiler de habitación con el alquiler de vivienda habitual (regido por la LAU y con las ventajas fiscales del alquiler de vivienda).
- La equiparación del alquiler de habitación con alquiler de "temporada", regido por la LAU como uso distinto del de vivienda.
- La equiparación del alquiler de habitación como un alquiler regido por el Código Civil, y no por la LAU.

En el primer caso, el que considera el alquiler de habitación como vivienda habitual regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos, se entiende que dicho alquiler tiene el mismo tratamiento que cualquier alquiler de vivienda. Con la ventajas fiscales que supone para el arrendador y el arrendatario. En este sentido lo entiende por ejemplo la Dirección General de los Tributos, en su Consulta Vinculante V4837-16, de 10 de noviembre de 2016 (TOL6.351.254)

En el segundo caso, el alquiler de temporada, sería un alquiler también regulado por la LAU, y en cualquier caso no equiparable al alquiler turístico. Este sería el caso si el contrato de alquiler estableciera un término fijo sin derecho de prórroga por parte del inquilino.

La tercera línea interpretativa, entiende que el alquiler de habitaciones con fines no turísticos, se rige por el Código Civil y no por la LAU, ha sido la línea sostenida por muchos Ayuntamientos, entre ellos el Ayuntamiento de Madrid. Estos contratos se regulan por las disposiciones generales del Código Civil en materia de arrendamiento, artículos 1542 a 1582.

Arrendamiento de habitación en vivienda compartida.

Arrendamiento de habitación en vivienda compartida se constituye como un contrato mediante el cual, el propietario de una vivienda cede el uso y disfrute de una estancia de la vivienda a un tercero, el inquilino.

A diferencia de los contratos de alquiler de viviendas completas, el arrendamiento de habitaciones implica compartir las áreas comunes, dependiendo de la disposición del espacio.

El arrendamiento de habitaciones marca diferencias significativas con otros tipos de arrendamientos vistos hasta el momento. Cada inquilino firma un contrato individual con el propietario, estableciendo condiciones específicas para el uso de su espacio designado. Las responsabilidades y términos se adaptan a cada situación particular.

Hasta la fecha, podemos analizar dos principales criterios en cuanto a opinión nos refiere esta tipología contractual:

En primer lugar encontramos el criterio que considera que la finalidad de la estancia arrendada constituye la residencia del propio arrendatario, encontrándonos ante un arrendamiento de vivienda al igual que si estuviésemos ante un alquiler completo, por lo que resultaría de aplicación el art. 2 de la LAU.

Sin embargo, una segunda corriente considera que, en base al propio art. 2 de la LAU, el arrendamiento de una estancia no puede satisfacer la necesidad permanente de vivienda del inquilino por considerarlo insuficiente para el desarrollo de la vida, debiendo compartir otros servicios indispensables. En consecuencia a ello, esta segunda corriente declara que esta tipología contractual debe regirse por el Código Civil.

En la actualidad, la doctrina mayoritaria comparte el criterio en el que los contratos de arrendamiento de habitación deben regirse por los pactos entre las partes y lo dispuesto en los arts. 1554 y ss.

Vistos ambos criterios, gran parte de la jurisprudencia se inclina por esta segunda opción como podemos ver en la sentencia 168/2019 de la Audiencia Provincial de Madrid y sus citas **(TOL7.208.152)**

Normativa

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. TOL231.076

Artículo 2. *Arrendamiento de vivienda.*

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados

o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

Artículo 3. *Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.*

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

Artículo 4. *Régimen aplicable.*

1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil [...]

Artículo 5. Arrendamientos excluidos.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

d) *El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso*

e) *La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística*

(Vinculación del art. 5.e) con el 1255 cc)

En caso de que el arrendamiento de la vivienda de temporada se comercialice o promocióne en canales de oferta turística, con finalidad lucrativa, quedará excluida del régimen de la LAU/94 (art. 5.e).

Código Civil TOL220.310

Artículo 1255

Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público.

La autonomía privada, como ámbito de autorregulación de intereses particulares, no es ilimitada. La razón es evidente: existen intereses de la colectividad que en la visión del Ordenamiento se contemplan como de jerarquía superior a la de los privados, y no pueden ser satisfechos mediante actos de autonomía de estos. La existencia de dichos intereses representa una nota negativa para la autonomía privada, o dicho en otros términos, su existencia y necesario respeto, convierte a dichos intereses en límites de aquella autonomía.

La regla general se halla en el art. 1255 CC, el cual sujeta el acto de voluntad de los contratantes (pactos, cláusulas o condiciones que tengan por conveniente) a los límites de la ley, la moral y el orden público.

Buena parte del sector doctrinal, entiende que “moral” es equivalente a “buenas costumbres.” Se objeta, frente a este argumento, que de esta forma se evitaría la aplicación de pautas éticas generalizadas, pero que no han sido objeto de un acto de exteriorización concreto; ahora bien, no creemos en el peso de tal objeción: mal se podrá identificar una regla ética si no ha sido objeto de algún comportamiento, y no olvidemos que comportamientos son también las conductas omisivas. Por ello, no parece desencaminada la posición de quienes asimilan “moral” (obviamente, en el sentido del artículo 1255) a “buenas costumbres”.

La diferencia entre las normas imperativas (“las leyes” del art. 1255 CC) y el orden público sería la formulación principal de este y su carácter implícito dentro del Ordenamiento jurídico, contemplado como un sistema.

Artículo 1254

El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio.

Considera que el contrato posee “fuerza vinculante, fuerza de ley” entre las partes contratantes, indicando que es el tenor del contrato la pauta que indica el cumplimiento de aquellas obligaciones. De esta forma, el contrato sería el acuerdo de voluntades generador de obligaciones entre las partes. Tal definición solo es exacta si se la coloca en el centro de un más amplio contexto histórico, normativo, y sistemático, e identifica tan solo el aspecto más central de la figura, tanto en su significado técnico, como en su significado institucional.

Como problemas aplicativos e interpretativos podríamos destacar la insuficiencia del acuerdo de voluntades para la reglamentación contractual.

Ello es así porque como tendremos ocasión de ver: a) El puro acuerdo de voluntades no es por sí solo generador de obligaciones. b) La reglamentación contractual no está compuesta exclusivamente de reglas establecidas por las partes, como se deduce del comentario al art. 1258 CC, al que se remite.

En efecto, la mera voluntad de las partes no genera por sí sola obligaciones jurídicamente exigibles.

Artículo 1256

La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

El artículo 1256 CC plasma uno de los principios básicos de la contratación, de acuerdo con el cual, siendo la obligación la relación jurídica que liga al acreedor y al deudor (aquel como titular del derecho de crédito y este como sujeto de un deber jurídico), no pueden, ni uno ni otro, alterarla de forma unilateral. No en vano, el precepto dice literalmente que “la validez y el cumplimiento de los contratos (realmente, obligaciones nacidas de los contratos) no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”, pues de ser así se vulneraría el deber general de respeto al compromiso adquirido (principio pacta sunt servanda). Por tal razón, el mandato del precepto que nos ocupa provoca la nulidad de aquellas cláusulas contractuales que dejen la validez o el cumplimiento del contrato a la voluntad de una de las partes.

Artículo 1258

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.

El art. 1258 CC es la expresión de las fuentes de la reglamentación contractual. Si es tan solo una verdad relativa que las obligaciones contractuales nazcan de la pura fuerza eficiente de la voluntad de los contratantes, a pesar del dicho inicial del precepto. No menos relativo es que toda la reglamentación contractual sea determinada por dicha voluntad. El contrato es ciertamente un acto de autonomía, aunque no ilimitada, como ya destacamos en el comentario relativo al art. 1255 CC. **Artículo 1261**

No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:

1º. Consentimiento de los contratantes.

2º. Objeto cierto que sea materia del contrato.

3º. Causa de la obligación que se establezca.

El precepto enumera los requisitos del contrato, esto es, los elementos esenciales que determinan su existencia. Dicho sea de otro modo, recoge los elementos sin los cuales el contrato no puede existir.

De este modo, el precepto que nos ocupa viene a matizar los artículos 1254 y 1258 CC, a tenor de los cuales el contrato existe desde que las partes consienten en obligarse, y desde entonces vincula a las partes. Como vemos, los citados artículos centran en el consentimiento contractual el presupuesto para que el contrato exista y el artículo 1261 añade, además, el objeto y la causa como presupuestos de aquella existencia.

Selección de sentencias

Audiencia Provincial de Madrid, de fecha 18 de marzo de 2019. Núm Sentencia: 168/2019. TOL7.208.152

“El espacio que se cede en exclusiva es solo el de una habitación, que no puede entenderse comprendida dentro de la definición del artículo 2 LAU . Así se prevé en el propio contrato que se remite al régimen de los artículos 1.542 a 1.582 CC en todo lo no previsto en su texto.”

“Esta opinión es mantenida por numerosas Audiencias Provinciales, pudiendo citarse la Sección 14 AP de Madrid, sentencia 3-12-2006, nº 777/2006, rec. 383/200, Sec. 11^a AP de Madrid S 26-09-2017, nº 315/2017, rec. 188/2017 o la Sec. 5^a AP Vizcaya, S 21-07-2006, nº 368/2006, rec. 509/2005 . Esta última declara que "... aquí, el objeto de arriendo es una habitación, con atribución del derecho a usar del baño, sala y cocina, permaneciendo el resto de las habitaciones de la vivienda bajo el ámbito de uso y disfrute de su propietario, por lo que se trata de situaciones radicalmente distintas que no posibilitan una interpretación extensiva de los preceptos de la LAU , dado que ésta define claramente su ámbito de aplicación, por lo que no cabe entender comprendidos entra las relaciones jurídicas que regula la que nos ocupa, que por sus peculiares características específicas no permite cobijarla bajo ninguna de las categorías de relaciones arrendaticias que contempla, sin que tampoco en los artículos 1 a 5 de la LAU“

“[...] lo cual conduce a estimar, por aplicación de los principios establecidos en los artículos 3 y 4 del Código Civil , que el arrendamiento litigioso no puede considerarse sometido a la normativa especial arrendaticia urbana, sino al régimen general del Código Civil ." Conforme al criterio de estas resoluciones, que

se comparte, el arrendamiento que nos ocupa no está sometido a la LAU sino a lo pactado por las partes y a lo dispuesto en los artículos 1.542 y siguientes del Código Civil. No se aplica por tanto el régimen de duración mínima que en la legislación arrendaticia regía a la fecha de la celebración del contrato sino el plazo de un año pactado en éste.”

Audiencia Provincial de Ciudad Real, de fecha 14 de septiembre de 2017. Núm Sentencia: 255/2017. TOL6.382.487

Así, hemos de convenir que será habitable una edificación cuando la misma sea adecuada a servir las necesidades de morada o residencia, donde la persona o la familia desarrollan la intimidad de su existencia, constituyendo su hogar, sin que este concepto sea trasladable propiamente a una habitación o dependencia que forma parte de una vivienda, objeto del contrato suscrito entre las partes, pues la misma carece de los servicios mínimos y esenciales (baño, cocina,...), y que sólo resultan suplidos por la concesión del derecho a utilizar en forma compartida, no en exclusiva, otras dependencias de las que simultáneamente se sirven los restantes ocupantes de la vivienda.

El hecho de que no se incluya este supuesto (arrendamiento de habitación en una vivienda) en el art. 5 LAU no debe conducir a aplicar la normativa especial, pues la enumeración recogida en el citado precepto no es de *numerus clausus*, lo que es perfectamente compatible con la naturaleza de legislación excepcional o especial, en contraposición con la normativa general, aunque efectivamente menos aplicable, del Código Civil.

Asimismo y dado que la LAU aborda las distintas cuestiones jurídicas que se plantean en relación con el arriendo de las

viviendas, debe conducir a pensar que, si en el espíritu de la ley hubiera estado contemplar el arriendo parcial de la vivienda, lo lógico hubiera sido que se hubiera contemplado alguna norma al respecto del arrendamiento de una parte de la vivienda es la afectada por el contrato de arrendamiento.

En base a lo expuesto, hemos de estimar que el arrendamiento litigioso no puede considerarse sometido a la normativa especial arrendaticia urbana, sino al régimen general del Código Civil.

Audiencia Provincial de Madrid, de fecha 26 de septiembre de 2017. Núm Sentencia: 315/2017. TOL6.426.053

"El único tema Sometido a consideración de la Sala, es el que ya se planteara en la Instancia y, en concreto, si el arrendamiento de solamente una de las habitaciones de la vivienda, se hallaba sometido o no a la legislación especial arrendataria o, por el contrario, como entiende la sentencia de Instancia al Código Civil, lo que le lleva a estimar la demanda, por expiración del plazo contractual pactado.

Sobre el particular, esta Sección ya resolvió en sentencia de 8 mayo 2008 , manteniendo la tesis de la Juez a quo , y no la del recurrente, que alega que no solamente del arrendamiento recae sobre la habitación, sino también sobre las zonas comunes, que el legislador quería proteger el derecho a la vivienda y que no estábamos ante un contrato para uso distinto. En aquella resolución ya decíamos. "Excluida ya definitivamente la calificación del contrato como hospedaje, o como derecho de habitación, que no se debaten en el recurso, nos hallamos ante un contrato de arrendamiento urbano, respecto del que sólo queda determinar si debe considerarse arrendamiento de vivienda definido en el artículo 2 LAU , como pretende la parte

apelante, y, al respecto, no cabe sino mantener el criterio de la Juzgadora de instancia, cuyos argumentos comparte la Sala y se dan por reproducidos.

En efecto, el mencionado artículo define el arrendamiento de vivienda mediante referencia a su objeto, por recaer sobre una "edificación habitable" y apta para servir al destino de "satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario", en concordancia con la constante y consolidada doctrina jurisprudencial que destaca como núcleo característico del contrato el hecho de que la edificación cedida sea adecuada a servir las necesidades de morada o residencia, donde la persona o la familia desarrollan la intimidad de su existencia, constituyendo su hogar o sede de la vida doméstica.

Tal concepto de habitabilidad no puede predicarse del objeto arrendado en el supuesto enjuiciado, que se ciñe a una habitación ubicada dentro de una vivienda, carente de los servicios mínimos y esenciales que en la actualidad deben reputarse imprescindibles, y que sólo resultan suplidos por la concesión del derecho a utilizar en forma compartida, no en exclusiva, otras dependencias de las que simultáneamente se sirven los restantes ocupantes de la vivienda, como son la cocina y el baño.

En definitiva, la cesión de uso en exclusiva recae sobre una única dependencia, carente de las mínimas condiciones de habitabilidad, lo que nos lleva a la conclusión de que el contrato litigioso no puede calificarse como arrendamiento de vivienda comprendido en el repetido artículo 2, y, por tanto, no está sujeto al régimen jurídico establecido en el Título II de la vigente LAU, cuyo artículo 9 señala que la duración mínima de los contratos será de cinco años salvo que el arrendatario manifieste su voluntad de no renovarlo."

Consultas

Dirección General de Tributos, de fecha 10 de noviembre de 2016, Consulta número: V4837-16. TOL6.351.254

“En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60 por ciento (hasta 31 de diciembre de 2014 la reducción era del 100 por ciento cuando el arrendatario tuviera entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas superiores al IPREM). Esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente”.

En este sentido, debe entenderse que se trata de un arrendamiento de un bien inmueble destinado a vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE del día 25) cuando el arrendamiento recaiga “sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”.

Ahora bien, en el presente caso, el alquiler de habitaciones se configura contractualmente (según se indica en el escrito de consulta) como arrendamiento que va más allá de la mera temporada —teniendo como finalidad primordial satisfacer la necesidad permanente de vivienda de los estudiantes arrendatarios— por lo que acreditándose tal circunstancia sí resultará operativa la citada reducción, pues nos encontraríamos a estos efectos ante un arrendamiento de vivienda.

Dirección General de Tributos, de fecha 21 de diciembre de 2021, Consulta número: V3162-21, TOL8.799.161

En este sentido, respecto a la citada reducción del 60 por ciento, debe entenderse que se trata de un arrendamiento de un bien inmueble destinado a vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE del día 25) cuando el arrendamiento recaiga “sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”.

Por su parte, el artículo 3 de la misma ley dispone que “se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquel arrendamiento que recayendo sobre una edificación tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior”. Añadiendo además que “en especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra”.

En relación con los arrendamientos por temporada, este Centro viene manteniendo como criterio interpretativo (consultas nº V1754-09, V1523-10 y V3109-15) que a los mismos no les resulta aplicable la reducción del 60 por ciento.

Ahora bien, en el caso planteado en consulta vinculante nº V1236-18 de fecha 11 de mayo de 2018, en relación a una vivienda alquilada a un estudiante por un período superior a un año que va a constituir la vivienda habitual de éste durante ese tiempo, este Centro ha determinado que “el alquiler de la vivienda se configura (según se indica en el escrito de consulta) como arrendamiento que va más allá de la mera temporada –se va a alquilar por un período superior a un año, y se deduce que tiene como finalidad primordial satisfacer la necesidad permanente de vivienda del estudiante arrendatario, ya que dicho inmueble va a

constituir la vivienda habitual de éste durante ese período–, por lo que acreditándose tal circunstancia sí resultará operativa la citada reducción, pues nos encontraríamos a estos efectos ante un arrendamiento de vivienda”.

Por el contrario, en consulta vinculante nº V3019-17 de fecha 20 de noviembre de 2017, ante la cuestión planteada sobre si puede aplicar la reducción del rendimiento neto prevista en la LIRPF, el propietario de una vivienda que ha alquilado a estudiantes, por habitaciones y por el tiempo que ellos necesitan para el curso universitario, este Centro ha establecido que “dado que el destino del alquiler no es satisfacer la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios, sino que se efectúa por el tiempo que necesitan para el curso universitario, no resultará aplicable la reducción prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF.”.

En consecuencia, en ningún caso resultará aplicable la reducción señalada cuando el arrendamiento del inmueble se celebre por temporada, sea ésta de verano, o cualquier otra. Por tanto, dado que el destino del alquiler no será el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios, sino que se efectuará por el tiempo que necesitan para el curso universitario, no resultará aplicable la reducción prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF.

Dirección General de Tributos, de fecha 13 de diciembre de 2019, Consulta número: V3421-19, TOL8.742.519

Ahora bien, en el caso planteado en consulta vinculante nº V1236-18 de fecha 11 de mayo de 2018, en relación a una vivienda alquilada a un estudiante por un período superior a un año que va a constituir la vivienda habitual de éste durante ese tiempo, este Centro ha determinado que “el alquiler de la vivienda se configura (según se indica en el escrito de consulta) como arrendamiento que va más allá de la mera temporada –se va a

alquilar por un período superior a un año, y se deduce que tiene como finalidad primordial satisfacer la necesidad permanente de vivienda del estudiante arrendatario, ya que dicho inmueble va a constituir la vivienda habitual de éste durante ese período-, por lo que acreditándose tal circunstancia sí resultará operativa la citada reducción, pues nos encontraríamos a estos efectos ante un arrendamiento de vivienda”.

Por el contrario, en consulta vinculante nº V3019-17 de fecha 20 de noviembre de 2017, ante la cuestión planteada sobre si puede aplicar la reducción del rendimiento neto prevista en la LIRPF, el propietario de una vivienda que ha alquilado a estudiantes, por habitaciones y por el tiempo que ellos necesitan para el curso universitario, este Centro ha establecido que “dado que el destino del alquiler no es satisfacer la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios, sino que se efectúa por el tiempo que necesitan para el curso universitario, no resultará aplicable la reducción prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF.”

Formularios

Contrato de arrendamiento de habitación en coliving.
TOL9.796.938

Contrato de Coworking **TOL6.460.313**

Contrato de derecho habitación sujeto a las normas del Código Civil **TOL1.384.940**

Contrato de arrendamiento de habitación en residencia universitaria **TOL1.385.517**

Contrato de arrendamiento de habitación general sujeto a la LAU **TOL1.384.939**

Contrato de arrendamiento de habitación general sujeto a la LAU **TOL1.384.939**

Contrato de arrendamiento de habitación por temporada en vivienda compartida **TOL1.427.233**

Contrato de arrendamiento de habitación por temporada en vivienda compartida **TOL1.427.233**

Bibliografía

1. Laura López de la Cruz José Antonio Sánchez Medina David Alarcón Rubio, 2017. Soluciones Habitacionales Para el Envejecimiento Activo: Viviendas Colaborativas o Cohousing. <https://libreria.tirant.com/es/libro/soluciones-habitacionales-para-el-envejecimiento-activo-viviendas-colaborativas-o-cohousing-laura-lopez-de-la-cruz-9788491436812?busqueda=Soluciones+Habitacionales+Para+el+Envejecimiento+Activo%3A+Viviendas+Colaborativas+o+Cohousing.&>
2. Elga Molina Roig, 2018. Una Nueva Regulación Para los Arrendamientos de Vivienda en un Contexto Europeo <https://libreria.tirant.com/es/libro/una-nueva-regulacion-para-los-arrendamientos-de-vivienda-en-un-contexto-europeo-elga-molina-roig-9788491902461?busqueda=Una+Nueva+Regulaci%3Fn+Para+los+Arrendamientos+de+Vivienda+en+un+Contexto+Europeo&>

