

Referencia: **CTE 30-24/R**

## DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

Aplicación de la deducción por gastos derivados del arrendamiento de viviendas de la Comunidad de Madrid.

## CUESTIONES PLANTEADAS

1. Se solicita información sobre los gastos deducibles dentro del apartado "10.12.14. Por gastos derivados de arrendamiento de vivienda" de la declaración de la renta.
2. Si estos gastos son compatibles con las deducciones generales de la Agencia Tributaria a propietarios con pisos en alquiler.
3. Confirmar si los gastos de "sustitución de electrodomésticos", debido a que no es posible la reparación de los originales, son deducibles dentro del apartado "Por gastos derivados de arrendamiento de vivienda" como gastos de "Conservación" del piso alquilado como propietario.

## NORMATIVA APLICABLE

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado.

## CONTESTACIÓN

**PRIMERO.-** El artículo 88.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, establece la competencia para contestar a consultas tributarias escritas corresponde *“a los órganos de la Administración Tributaria que tengan atribuida la iniciativa para la elaboración de disposiciones en el orden tributario, su propuesta o interpretación”*.

El artículo 46 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, define el alcance de las competencias normativas de las Comunidades Autónomas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, cuyo apartado 1 señala que:

*“En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias normativas sobre: (...)*

*c) Deducciones en la cuota íntegra autonómica por:*

*Circunstancias personales y familiares, por inversiones no empresariales y por aplicación de renta, siempre que no supongan, directa o indirectamente, una minoración del gravamen efectivo de alguna o algunas categorías de renta.*

*Subvenciones y ayudas públicas no exentas que se perciban de la Comunidad Autónoma, con excepción de las que afecten al desarrollo de actividades económicas o a las rentas que se integren en la base del ahorro.*

*En relación a las deducciones señaladas en esta letra c), las competencias normativas de las Comunidades Autónomas abarcarán también la determinación de:*

*La justificación exigible para poder practicarlas.*

*Los límites de deducción.*

*Su sometimiento o no al requisito de comprobación de la situación patrimonial.*

*Las reglas especiales que, en su caso, deban tenerse en cuenta en los supuestos de tributación conjunta, período impositivo inferior al año natural y determinación de la situación familiar. Si la Comunidad Autónoma no regulara alguna de estas materias se aplicarán las normas previstas a estos efectos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (...).”*

En base a lo anterior, puesto que la cuestión formulada recae sobre la aplicación de una deducción autonómica de la Comunidad de Madrid, esta Dirección General de Tributos emite la presente contestación con carácter vinculante.

**SEGUNDO.-** La Ley 10/2023, de 12 de abril, de la Comunidad de Madrid, ha introducido una nueva deducción por gastos derivados del arrendamiento de vivienda, que será de aplicación a todos los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2023, según lo dispuesto en la disp. final única de la precitada norma. Esta nueva deducción se encuentra regulada en el artículo 8 bis del Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, de la Comunidad de Madrid, del Consejo de Gobierno. Tras la deflactación del importe límite de la deducción por la Ley 13/2023, de 15 de diciembre, la redacción es la siguiente:

*“Artículo 8 bis. Deducción por gastos derivados del arrendamiento de viviendas.*

*Los contribuyentes que tengan inmuebles arrendados como vivienda podrán deducirse el 10 por ciento de las cantidades satisfechas en el ejercicio por gastos de conservación y reparación, la formalización de contratos de arrendamiento, primas de seguros por daños e impagos y la obtención de certificados de eficiencia energética vinculados con tales arrendamientos, con un límite de deducción de 154,65 euros anuales.  
Redacciones.”*

Por tanto, las cantidades que dan derecho a la aplicación de la deducción por gastos derivados del arrendamiento de viviendas están circunscritas a alguno de los siguientes conceptos vinculados a tales arrendamientos:

- Gastos de reparación y conservación.
- Gastos de formalización de contratos de arrendamiento.
- Primas de seguros por daños e impagos.
- Obtención de certificados de eficiencia energética.

Respecto al concepto de gastos de reparación y conservación, acudiendo a lo regulado por el artículo 13 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, tendrán la consideración de gastos de reparación y conservación:

a) Los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones.

b) Los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros.

c) No serán deducibles por este concepto las cantidades destinadas a ampliación o mejora.

Por tanto, al margen de las reglas especiales de imputación de los gastos en la determinación del rendimiento neto de capital inmobiliario vinculado al inmueble alquilado, los gastos derivados de adquisiciones de mobiliario y electrodomésticos formarán parte de la base de deducción del artículo 8 bis.

En lo que afecta al concepto de gastos de formalización de contratos de arrendamiento, debe indicarse que el apartado 1 del artículo 20 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, los diferencia de los gastos de gestión inmobiliaria. Por tanto, cualquier cantidad destinada a cubrir los gastos de gestión inmobiliaria está excluida de la base de la deducción al no estar expresamente contemplada en la relación de gastos deducibles del artículo 8 bis.

En relación al concepto de primas de seguros por daños, la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, a partir de los artículos 25 y siguientes, define el seguro de daños como aquel destinado a resarcir los daños con carácter patrimonial sufridos por el asegurado, siempre evitando el enriquecimiento injusto. Los seguros de daños comprenden, a los efectos que aquí interesa, el de incendios, el de robo, el del lucro cesante, el seguro de caución, el seguro de crédito, el seguro de responsabilidad civil y el de defensa jurídica. Los seguros de incendio o de robo son los que puede calificarse más estrictamente como seguros de daños puesto que son aquellos en los que el interés asegurado recae directamente sobre bienes u objetos concretos propiedad del asegurado. En aquellos destinados a cubrir la responsabilidad civil y el lucro cesante, el interés asegurado atañe directamente al patrimonio general del asegurado y no a unos bienes determinados.

Por tanto, al margen de la denominación del seguro, y sin ánimo de ser exhaustivo, formarán parte de la base de la deducción por gastos derivados del arrendamiento de viviendas el importe de las primas de aquellos seguros destinados a cubrir los daños por incendio, robo, rotura de cristales u otros de naturaleza análoga, así como los de responsabilidad civil y de defensa jurídica, todos ellos ligados a los bienes y derechos vinculados al arrendamiento de la vivienda.

El certificado de eficiencia energética se refiere a la certificación energética exigida por el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Por último, la deducción autonómica contemplada en el artículo 8 bis del Texto Refundido es independiente y compatible con los gastos establecidos para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario imputable al contribuyente titular del inmueble en régimen de alquiler.

La presente contestación se realiza conforme a la información proporcionada por el consultante, sin tener en cuenta otras circunstancias no mencionadas, lo que podrá ser objeto de comprobación administrativa a la vista de la totalidad de las circunstancias previas, simultáneas y posteriores concurrentes en la operación realizada.

Lo que comunico a usted con carácter vinculante, conforme a lo dispuesto en los artículos 88 y 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.