

## Índice General

	<i>Página</i>
AUTORES .....	7
CAPÍTULO 1	
<b>ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN ESPAÑA</b>	
JAVIER GUNDELFINGER CASAR .....	23
<b>1. Introducción .....</b>	<b>23</b>
<b>2. Definición económica de la vivienda entendida como un bien. Relación entre oferta y demanda .....</b>	<b>26</b>
2.1. <i>La oferta de vivienda .....</i>	<i>26</i>
2.2. <i>La demanda de vivienda .....</i>	<i>28</i>
<b>3. Caracterización del parque de viviendas en España .....</b>	<b>30</b>
<b>4. Relación entre población y precio del alquiler .....</b>	<b>33</b>
<b>5. Situación del mercado del alquiler en España .....</b>	<b>35</b>
<b>6. Los problemas de acceso a la vivienda en alquiler .....</b>	<b>37</b>
<b>7. El fenómeno de los apartamentos turísticos .....</b>	<b>40</b>
<b>8. Conclusiones .....</b>	<b>42</b>
<b>9. Bibliografía .....</b>	<b>44</b>

CAPÍTULO 2

**ASPECTOS CIVILES CONTROVERTIDOS DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

CARMEN FERNÁNDEZ CANALES .....	49
<b>1. Introducción</b> .....	49
<b>2. En general, sobre la Ley 12/2023; objetivos y estructura</b> .....	55
<b>3. El juicio de constitucionalidad de la Ley por el derecho a la vivienda</b> .....	64
<b>4. Modificaciones introducidas en la LAU por la Ley 12/2023</b> ..	75
4.1. <i>Introducción</i> .....	75
4.2. <i>La modificación del artículo 10 LAU</i> .....	78
4.3. <i>Las demás modificaciones de la LAU por la Ley 12/2023</i> .....	89
<b>5. Otros aspectos del arrendamiento de vivienda afectados por la Ley 12/2023</b> .....	100
5.1. <i>La función social de la propiedad y algunos deberes del propietario</i> .....	100
5.2. <i>Una propuesta normativa</i> .....	107
5.3. <i>La limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda</i> .....	117
<b>6. A modo de conclusión</b> .....	119

CAPÍTULO 3

**LA FISCALIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN LOS IMPUESTOS SOBRE LA RENTA**

CARLOS DE PABLO VARONA .....	123
<b>1. Introducción</b> .....	124
<b>2. ¿Rentas del capital o de actividad económica?</b> .....	124
2.1. <i>Introducción</i> .....	124
2.2. <i>Los alojamientos de uso turístico</i> .....	133

	<i>Página</i>
2.3. <i>El principio de neutralidad y la incorporación de las rentas del capital inmobiliario a la base imponible general.</i> . . . . .	135
2.4. <i>Una breve referencia al arrendamiento de negocio</i> . . . . .	136
<b>3. El arrendamiento generador de rentas del capital inmobiliario</b> . . . . .	<b>136</b>
3.1. <i>Introducción.</i> . . . . .	136
3.2. <i>Los gastos deducibles</i> . . . . .	138
3.2.1. <i>Consideraciones generales</i> . . . . .	138
3.2.2. <i>Gastos de inversión o mejora vs. gastos de reparación o conservación</i> . . . . .	143
3.2.3. <i>La deducción de gastos correspondientes a inmuebles en expectativa de alquiler. ¿Hay que prorratear los gastos atendiendo al tiempo en que el inmueble está alquilado?</i> . . . . .	146
3.2.4. <i>La amortización</i> . . . . .	153
3.2.4.1. <i>Consideraciones generales. Referencia especial a la amortización de bienes muebles e inmuebles</i> . . . . .	153
3.2.4.2. <i>De derechos de uso y disfrute</i> . . . . .	162
3.3. <i>La reducción por arrendamiento de vivienda.</i> . . . . .	162
3.3.1. <i>Introducción</i> . . . . .	162
3.3.2. <i>Su extensión a los arrendamientos «destinados a vivienda».</i> . . . . .	163
3.3.3. <i>Cuantía de la reducción</i> . . . . .	170
3.3.3.1. <i>Consideraciones generales</i> . . . . .	170
3.3.3.2. <i>El régimen transitorio</i> . . . . .	174
3.3.4. <i>La necesidad de que se declare el rendimiento para disfrutar del beneficio fiscal</i> . . . . .	175
3.3.5. <i>Su aplicación a inmuebles en zonas de mercado residencial tensionado.</i> . . . . .	176
3.4. <i>La reducción por irregularidad de la renta.</i> . . . . .	177
3.5. <i>Individualización de la renta</i> . . . . .	179

	<i>Página</i>
3.6. <i>La indemnización por resolución del contrato</i> . . . . .	180
3.7. <i>El arrendamiento entre parientes (remisión)</i> . . . . .	181
<b>4. El subarrendamiento</b> . . . . .	181
<b>5. Una referencia al arrendamiento con opción de compra</b> . . . . .	182
<b>6. Las deducciones por alquiler de vivienda habitual</b> . . . . .	184
<b>7. El arrendamiento en el IRNR</b> . . . . .	185
7.1. <i>Introducción</i> . . . . .	185
7.2. <i>La ausencia de extensión de la reducción por arrendamiento de vivienda a los no residentes</i> . . . . .	188
7.3. <i>Las diferentes reglas aplicables a los extracomunitarios</i> . . . . .	191
<b>8. Bibliografía</b> . . . . .	195

#### CAPÍTULO 4

### EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA ENTRE PARIENTES PRÓXIMOS EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

JUAN ENRIQUE VARONA ALABERN . . . . .	199
<b>1. Introducción</b> . . . . .	199
<b>2. El alquiler de vivienda como rendimiento de capital inmobiliario</b> . . . . .	200
<b>3. Régimen jurídico general del arrendamiento de vivienda en el IRPF</b> . . . . .	202
<b>4. La limitación establecida en el art. 24 de la Ley del IRPF</b> . . . . .	206
<b>5. Algunas consideraciones en torno al precario</b> . . . . .	212
<b>6. Naturaleza y finalidad del art. 24 de la Ley del IRPF</b> . . . . .	215
<b>7. Identificación de los perjuicios económicos al contribuyente derivados de la aplicación del art. 24 de la Ley del IRPF</b> . . . . .	219
<b>8. Análisis constitucional del art. 24 de la Ley del IRPF</b> . . . . .	222
8.1. <i>Presupuestos metodológicos</i> . . . . .	222
8.2. <i>Crítica del precepto desde el principio de capacidad económica</i> . . . . .	223

	<i>Página</i>
8.2.1. Consideraciones generales en torno al principio constitucional .....	223
8.2.2. Aplicación al art. 24 de la Ley del IRPF .....	226
8.3. <i>Crítica del precepto desde el principio de igualdad</i> .....	230
8.4. <i>Reflexión final</i> .....	233
CAPÍTULO 5	
<b>EL RÉGIMEN FISCAL DE LA SOCIMI</b>	
JORDI DE JUAN CASADEVALL .....	235
<b>1. Planteamiento: la SOCIMI como nuevo instrumento de inversión inmobiliaria</b> .....	235
<b>2. Régimen regulatorio mercantil de la SOCIMI: algunos aspectos societarios</b> .....	238
2.1. <i>Objeto social</i> .....	239
2.2. <i>Capital social y obligación de cotización</i> .....	241
2.3. <i>Requisitos de inversión</i> .....	243
2.4. <i>Distribución de resultados</i> .....	248
<b>3. El régimen fiscal especial de la SOCIMI</b> .....	251
3.1. <i>Régimen Especial en el Impuesto sobre Sociedades</i> .....	251
3.2. <i>El gravamen especial por infra tributación del socio y por el beneficio no distribuido</i> .....	257
3.3. <i>La aplicación del régimen especial: aspectos formales</i> .....	261
3.4. <i>Breve apunte sobre la tributación de los socios</i> .....	264
3.5. <i>Breve referencia otros beneficios fiscales: las exenciones del ITP y AJD</i> .....	269
<b>4. Bibliografía</b> .....	269
CAPÍTULO 6	
<b>LAS ENTIDADES DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES</b>	
ALBERTO ATXABAL RADA .....	271
<b>1. Introducción</b> .....	271

	<i>Página</i>
<b>2. Las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda . . . . .</b>	274
2.1. <i>La actividad económica principal . . . . .</i>	275
2.2. <i>La realización de actividades complementarias . . . . .</i>	280
2.3. <i>La transmisión de viviendas arrendadas y su compatibilidad con el régimen especial . . . . .</i>	283
2.4. <i>La compatibilidad de este régimen con otros regímenes especiales del Impuesto sobre Sociedades . . . . .</i>	284
<b>3. El arrendamiento de vivienda . . . . .</b>	285
<b>4. Los demás requisitos para acogerse al régimen tributario especial . . . . .</b>	288
<b>5. Los beneficios fiscales de las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda . . . . .</b>	292
5.1. <i>La exención de las rentas obtenidas por el arrendamiento de vivienda . . . . .</i>	292
5.2. <i>Los dividendos repartidos por las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda . . . . .</i>	297
5.3. <i>La transmisión de participaciones de las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda . . . . .</i>	299
<b>6. Las obligaciones formales: el ejercicio de la opción por el régimen especial y la cumplimentación del modelo 200 . . . . .</b>	300
<b>7. Bibliografía . . . . .</b>	302

## CAPÍTULO 7

### EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

CARLOTA RUIZ DE VELASCO PUNÍN . . . . .	305
<b>1. Introducción . . . . .</b>	305
<b>2. El arrendador de bienes como empresario en el IVA . . . . .</b>	307
<b>3. El arrendamiento ordinario de vivienda . . . . .</b>	310
3.1. <i>Caracterización de la exención del artículo 20.Uno.23.º d) LIVA . . . . .</i>	310

	<i>Página</i>
3.2. <i>Supuestos en que el arrendatario no utiliza la vivienda sino que cede su uso a un tercero</i> . . . . .	319
<b>4. El arrendamiento de vivienda con opción de compra</b> . . . . .	322
4.1. <i>Consideraciones previas. Aproximación a los rasgos característicos del contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra</i> . . . . .	322
4.2. <i>La excepción a la exención del artículo 20.Uno.23.º d) LIVA</i> .	326
4.3. <i>Tributación en el IVA de cada fase del contrato</i> . . . . .	330
4.4. <i>¿Qué sucede si finalmente el arrendatario no ejercita la opción de compra?</i> . . . . .	334
4.5. <i>Viviendas inicialmente promovidas para su venta que acaban destinándose a la actividad de arrendamiento de vivienda con opción de compra</i> . . . . .	336
<b>5. Bibliografía</b> . . . . .	341

## CAPÍTULO 8

### FISCALIDAD DEL ALQUILER DE VIVIENDA PRIVADA PARA USO VACACIONAL O TURÍSTICO

CONSUELO ARRANZ DE ANDRÉS . . . . .	343
<b>1. Introducción</b> . . . . .	344
<b>2. Ámbito objetivo: Viviendas privadas para uso vacacional y turístico. Distinción de figuras afines</b> . . . . .	349
2.1. <i>Apartamentos turísticos y vivienda de uso vacacional o turístico</i> . . . . .	350
2.2. <i>Vivienda de temporada y vivienda de uso vacacional o turístico</i> . . . . .	351
2.3. <i>Viviendas privadas para uso vacacional o turístico: requisitos legales</i> . . . . .	355
2.3.1. <i>Que la cesión de la vivienda sea temporal</i> . . . . .	355
2.3.2. <i>Que se alquile la totalidad de la vivienda</i> . . . . .	357

	<i>Página</i>
2.3.3. Que esté en condiciones de uso inmediato . . . . .	358
2.3.4. Que se comercialice o promocióne en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción . . . . .	359
2.3.5. Que se realice con finalidad lucrativa . . . . .	361
2.3.6. Que esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística . . . . .	362
2.3.7. Que la cesión se realice con habitualidad . . . . .	362
<b>3. Tributación del arrendamiento de vivienda privada vacacional o de uso turístico . . . . .</b>	<b>363</b>
3.1. <i>Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas . . . . .</i>	<i>364</i>
3.1.1. Tributación como rendimientos de capital inmobiliario . . . . .	366
3.1.1.1. Criterios de calificación como rendimientos de capital inmobiliario . . . . .	366
3.1.1.2. Ingresos y gastos computables . . . . .	367
3.1.1.3. ¿Resulta aplicable la reducción prevista en el artículo 23.2 LIRPF? . . . . .	370
3.1.2. Tributación como rendimientos de actividades económicas . . . . .	372
3.1.2.1. Criterios de calificación de los rendimientos de actividades económicas . . . . .	372
3.1.2.2. Determinación de los rendimientos procedentes de actividades económicas . . . . .	377
3.1.2.3. ¿Resulta aplicable el método de estimación objetiva? . . . . .	379
3.1.3. ¿Se puede aplicar la deducción por adquisición de vivienda habitual? . . . . .	381
3.2. <i>Impuesto sobre Sociedades . . . . .</i>	<i>383</i>
3.3. <i>Impuesto sobre la Renta de No Residentes . . . . .</i>	<i>385</i>
3.4. <i>Impuesto sobre Bienes Inmuebles e Impuesto sobre el Patrimonio e Impuesto Temporal de Solidaridad sobre las Grandes Fortunas . . . . .</i>	<i>389</i>

	<i>Página</i>
3.5. <i>Impuesto sobre Actividades Económicas</i> .....	390
3.6. <i>Impuesto sobre el Valor Añadido</i> .....	393
3.6.1. Criterios de sujeción y de exención en el IVA...	393
3.6.2. Arrendamiento a través de intermediario .....	401
3.6.3. Cuestiones generales en torno al gravamen en el IVA.....	404
3.6.4. El IVA de la adquisición del bien destinado a uso vacacional o turístico .....	407
3.7. <i>Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados</i> .....	410

## CAPÍTULO 9

### **EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN EL IBI. LA LEGITIMACIÓN DEL ARRENDATARIO PARA IMPUGNAR EL IMPUESTO**

CARLOS CUERVO FERNÁNDEZ .....	415
<b>1. Introducción</b> .....	416
<b>2. El impuesto sobre bienes inmuebles. Gestión y medios de impugnación.</b> .....	418
2.1. <i>La gestión del impuesto sobre bienes inmuebles</i> .....	418
2.2. <i>El régimen de impugnación de los actos administrativos dictados en la gestión del IBI</i> .....	419
2.2.1. Impugnación de los actos dictados en sede de gestión catastral .....	419
2.2.2. Impugnación de los actos dictados en sede de gestión tributaria .....	420
<b>3. La legitimación para impugnar actos tributarios. El concepto de interés legítimo.</b> .....	422
3.1. <i>La legitimación. Ideas generales.</i> .....	422
3.2. <i>El concepto de interés legítimo.</i> .....	424
<b>4. Estudio de la legitimación en las diferentes vías de recurso</b> .	426
4.1. <i>El recurso de reposición tributario local</i> .....	426

	<i>Página</i>
4.1.1. Introducción. Régimen legal .....	426
4.1.2. La posición de la jurisprudencia en torno al artículo 14.2 del texto refundido de la ley reguladora de las haciendas locales .....	428
4.2. <i>Legitimación para interponer recurso de reposición estatal y reclamación económico-administrativa</i> .....	433
4.2.1. Régimen general de la legitimación en las vías de recursos ordinarios de la Ley General Tributaria .....	433
4.2.2. Evolución jurisprudencial .....	435
4.2.2.1. Primera etapa. Perspectiva favorable al reconocimiento de la legitimación.....	435
4.2.2.2. La interpretación literal de los artículos 167.d) y 232.2.d) .....	436
4.2.2.3. La situación actual. Reconocimiento (aparente) de legitimación activa a quien asume obligaciones tributarias en virtud de pacto o contrato.....	437
4.3. <i>Disfunciones en municipios de gran población</i> .....	442
4.4. <i>Legitimación para recurrir en vía jurisdiccional</i> .....	444
4.5. <i>La legitimación en los supuestos de repercusión unilateral contemplada en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994</i> .	447
<b>5. Conclusiones</b> .....	448
<b>6. Bibliografía</b> .....	451
<b>7. Jurisprudencia</b> .....	453

## CAPÍTULO 10

<b>FISCALIDAD DE DETERMINADAS CESIONES DE VIVIENDAS: DERECHOS DE USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN, COMODATO INMOBILIARIO, ALQUILER DE TEMPORADA Y FIGURAS AFINES</b> MANUEL LUCAS DURÁN .....	455
<b>1. Introducción</b> .....	456

	<i>Página</i>
<b>2. Derechos reales sobre una vivienda</b> .....	458
2.1. <i>Derecho de usufructo de vivienda</i> .....	458
2.1.1. Breve referencia a la regulación jurídico-privada del derecho de usufructo de vivienda .....	459
2.1.2. Fiscalidad de los negocios relacionados con el derecho de usufructo de vivienda.....	466
2.1.2.1. Constitución y transmisión del derecho de usufructo de vivienda.....	466
2.1.2.2. Titularidad del derecho de usufructo de vivienda .....	485
2.1.2.3. Explotación del derecho de usufructo de vivienda o ausencia de explotación del mismo .....	487
2.1.2.4. Extinción del usufructo .....	490
2.2. <i>Los derechos de uso y habitación</i> .....	493
2.2.1. Breve referencia a la regulación jurídico-privada de los derechos de uso de vivienda y de habitación.....	493
2.2.2. Fiscalidad de los negocios relacionados con los derechos de uso de vivienda y habitación .....	497
2.2.2.1. Constitución y transmisión de los derechos de uso de vivienda y habitación ..	497
2.2.2.2. Titularidad de los derechos de uso de vivienda y habitación.....	498
2.2.2.3. Explotación de los derechos de uso de vivienda y habitación o ausencia de explotación de los mismos .....	498
2.2.2.4. Extinción de los derechos de uso y habitación.....	500
<b>3. Comodato inmobiliario</b> .....	500
3.1. <i>Breve referencia a la regulación jurídico-privada del comodato inmobiliario</i> .....	500
3.2. <i>Fiscalidad del comodato inmobiliario</i> .....	506

	<i>Página</i>
3.2.1. FISCALIDAD PARA LA PARTE COMODANTE .....	507
3.2.2. FISCALIDAD PARA LA PARTE COMODATARIA .....	511
<b>4. ALQUILER DE TEMPORADA DE UNA VIVIENDA: ESPECIAL ALUSIÓN AL ARRIENDO POR TEMPORADA ACADÉMICA O PROFESIONAL. ....</b>	<b>513</b>
4.1. <i>Breve referencia a la regulación jurídico-privada del alquiler de temporada</i> .....	513
4.2. <i>Fiscalidad del alquiler de temporada</i> .....	519
4.2.1. FISCALIDAD PARA LA PARTE ARRENDADORA .....	519
4.2.2. FISCALIDAD PARA LA PARTE ARRENDATARIA .....	527
<b>5. OTRAS FIGURAS AFINES: ESPECIAL MENCIÓN AL PRECARIO .....</b>	<b>530</b>
<b>6. Conclusiones .....</b>	<b>533</b>
<b>7. Bibliografía .....</b>	<b>535</b>

## CAPÍTULO 11

### TRIBUTACIÓN DEL COHOUSING

MONTSERRAT CASANELLAS CHUECOS .....	539
<b>1. Introducción .....</b>	<b>540</b>
<b>2. Concepto y características del <i>cohousing</i>. Delimitación de figuras afines .....</b>	<b>542</b>
<b>3. Régimen jurídico sustantivo y tributario del modelo de <i>cohousing</i> cooperativo. ....</b>	<b>550</b>
<b>4. Tributación de la cooperativa de <i>cohousing</i> .....</b>	<b>559</b>
4.1. <i>Constitución de la cooperativa de cohousing</i> .....	559
4.2. <i>Adquisición del suelo y construcción del complejo convivencial de cohousing</i> .....	561
4.2.1. Adquisición del suelo por la cooperativa en régimen de propiedad .....	562
4.2.2. Adquisición o cesión de un derecho de superficie por parte de la Administración .....	568
4.2.3. Actividad de construcción del complejo convivencial de cohousing .....	575

## ÍNDICE GENERAL

	<i>Página</i>
4.3. <i>Adjudicación del derecho de uso de las viviendas</i> . . . . .	580
4.3.1. <i>Entrega de las viviendas en propiedad</i> . . . . .	582
4.3.2. <i>Arrendamiento y cesión de uso de las viviendas</i>	584
4.4. <i>Ingresos obtenidos por la cooperativa en desarrollo de su actividad económica</i> . . . . .	588
4.4.1. <i>Ingresos derivados de la prestación de servicios en el IVA</i> . . . . .	588
4.4.2. <i>Rendimientos cooperativos y extracooperativos obtenidos por la cooperativa de cohousing y su tributación en el Impuesto sobre Sociedades.</i> . . .	592
<b>5. Tributación de los socios de la cooperativa de cohousing</b> . . . .	597
5.1. <i>Adquisición de la propiedad o del derecho de uso de la vivienda</i> . . . . .	597
5.2. <i>Cesión de los derechos de uso de la vivienda a terceros</i> . . . . .	599
5.3. <i>Retornos cooperativos y anticipos laborales a cuenta</i> . . . . .	600
5.4. <i>Transmisión de las aportaciones sociales o de los derechos sobre la vivienda</i> . . . . .	602
<b>6. Conclusiones</b> . . . . .	605
<b>7. Bibliografía</b> . . . . .	606