



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Grado

Estudios sobre la imposición individual y empresarial.
IRPF, comparativa en las deducciones por alquiler de
vivienda habitual por CCAA.

Autor/es

Daniel Marco Salas

Director/es

Anabel Zarate Marco

Facultad de economía y empresa

Finanzas y Contabilidad

2022-2023

Resumen

El sistema tributario español a nivel estatal engloba una amplia gama de tributos que los contribuyentes deben afrontar, directa o indirectamente. En este contexto, uno de los impuestos fundamentales gestionados por la Agencia Tributaria es el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). La regulación de este impuesto recae en el ámbito estatal y, de forma parcial, es transferida a las distintas comunidades autónomas.

Este trabajo se enfoca en las disparidades autonómicas en el tratamiento de las deducciones por alquiler de vivienda habitual en España. Se inicia con una contextualización del mercado de la vivienda en el país, resaltando la situación actual de debate en torno a este asunto. A continuación, se realiza una comparativa detallada de las particularidades que caracterizan a cada comunidad autónoma en relación con el tema seleccionado. Se analizan las diferencias en las políticas de deducciones por alquiler de vivienda habitual, explorando cómo las distintas regiones pueden tener enfoques diferentes para incentivar la vivienda a través de beneficios fiscales.

Finalmente, el trabajo presenta un caso práctico creado para ilustrar estas diferencias. Se plantean diversos escenarios que evidencian las variaciones existentes entre las diferentes zonas del país, en términos de deducciones por alquiler de vivienda habitual. A través de esta exposición, se busca resaltar las implicaciones concretas y tangibles de las divergencias autonómicas en la fiscalidad de la vivienda.

ABSTRACT

The Spanish tax system at the state level encompasses a wide range of taxes that taxpayers must face, directly or indirectly. In this context, one of the fundamental taxes managed by the Tax Agency is the Personal Income Tax (IRPF). The regulation of this tax falls on the state level and, in part, is transferred to the different autonomous communities.

This work focuses on regional disparities in the treatment of deductions for renting a habitual residence in Spain. It begins with a contextualization of the housing market in the country, highlighting the current situation of debate around this issue. Next, a detailed comparison is made of the particularities that characterize each autonomous community in relation to the selected topic. Differences in deduction policies for renting a primary residence are analyzed, exploring how different regions may have different approaches to incentivizing housing through tax benefits.

Finally, the work presents a practical case created to illustrate these differences. Various scenarios are proposed that show the variations that exist between different areas of the country in terms of deductions for renting a primary residence. Through this exhibition, we seek to highlight the concrete and tangible implications of regional divergences in housing taxation.

INDICE

Tabla de contenido

<i>Resumen</i>	2
<i>ABSTRACT</i>	3
<i>Índice de Ilustraciones</i>	5
<i>Índice de Tabla</i>	5
1. Introducción	6
1.1. Justificación y Objetivos	7
1.1.1. Justificación	7
1.1.2. Objetivos Específicos	8
1.1.3. Trascendencia y Utilidad.....	8
1.1.4. Contenido del Trabajo	8
2. Contexto del estudio.	9
2.1. Mercado de la Vivienda en España: Aspectos generales y Actualidad	9
2.2. Cuestiones previas al IRPF. Información general y aplicación.....	17
3. Comparativa por CCAA en las deducciones por alquiler de vivienda habitual	21
4. Conclusiones	34
5. Bibliografía	36

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1 Carga del alquiler en diferentes países europeos.....	14
Ilustración 2 Gráfico de barras con el resumen de los importes	32

Índice de Tabla

Tabla 1 Requisitos de las deducciones por alquiler, por Comunidad Autónoma .	233
Tabla 2 Caso práctico	30

1. Introducción

En el contexto de la finalización de mi Grado en Finanzas y Contabilidad, asumo el desafío de emprender el Trabajo de Fin de Grado (TFG). Este proyecto no solamente implica la consolidación de los conocimientos acumulados a lo largo de mi formación, sino también la ocasión de profundizar en un ámbito que considero sumamente intrigante y de gran relevancia: la fiscalidad. De manera más específica, mi objetivo es adentrarme en el campo de la imposición a nivel individual y empresarial, con un enfoque particular en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y su componente de deducciones asociadas al alquiler de vivienda habitual.

A lo largo de esta investigación, procuraré analizar y comprender en detalle las implicaciones fiscales que rodean tanto a individuos como a empresas, en un intento por desentrañar cómo las regulaciones y políticas en torno al IRPF impactan en la decisión de alquilar una vivienda habitual. Mi propósito es arrojar luz sobre las diversas perspectivas involucradas en este escenario, considerando tanto los beneficios para arrendadores como arrendatarios y examinando las condiciones necesarias para acceder a las deducciones relacionadas.

Este trabajo, por lo tanto, representa una oportunidad para aplicar los conocimientos adquiridos durante mi formación y explorar un tema que, si bien es técnico y específico, tiene un alcance amplio en la vida de las personas y en la gestión empresarial. Mi objetivo no es solo completar una tarea académica, sino contribuir al entendimiento colectivo de un aspecto fundamental de la economía y las finanzas, que afecta tanto a nivel individual como a la sociedad en su conjunto.

En las secciones subsiguientes de este trabajo, exploraré en mayor profundidad las diversas dimensiones del IRPF y las deducciones por alquiler de vivienda habitual, en un esfuerzo por esclarecer este tema complejo y relevante.

1.1. Justificación y Objetivos

1.1.1. Justificación

La elección de este tema se fundamenta en su marcado impacto en diversos sectores de la sociedad, abarcando esferas públicas, universitarias, empresariales y laborales. La fiscalidad emerge como un componente crucial en la toma de decisiones financieras, tanto a nivel individual como corporativo, donde el entendimiento de regulaciones y oportunidades de deducción puede moldear la planificación económica. El propósito principal de este análisis es examinar con profundidad las deducciones asociadas al alquiler de vivienda habitual en el marco del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), estableciendo una comparativa entre las diversas Comunidades Autónomas (CCAA) de España.

La relevancia de este estudio se hace patente al considerar cómo las decisiones fiscales pueden influir en la calidad de vida de los ciudadanos, en la competitividad empresarial y en la dinámica del mercado de la vivienda. Las deducciones por alquiler de vivienda habitual tienen un potencial impacto en la asequibilidad de la vivienda para diferentes grupos demográficos, particularmente los jóvenes y aquellos con ingresos más ajustados. **Además, comprender las variaciones entre CCAA permite identificar disparidades en términos de beneficios fiscales, lo que puede afectar las decisiones de residencia y movimiento poblacional.**

Desde un punto de vista universitario, este análisis enriquecerá la comprensión de los estudiantes en el ámbito de la fiscalidad, brindando una visión práctica y aplicada de cómo los conceptos teóricos se traducen en situaciones reales. Para el ámbito empresarial, entender las deducciones en alquiler de vivienda podría influir en decisiones de ubicación de empresas y estrategias de retención de talento. En última instancia, este estudio no solo busca esclarecer las implicaciones tributarias, sino también destacar cómo los aspectos fiscales y legales están entrelazados con la toma de decisiones cotidiana de individuos y organizaciones en España.

1.1.2. Objetivos Específicos

- Investigar y analizar la normativa vigente del IRPF en relación con las deducciones por alquiler de vivienda habitual.
- Identificar las diferencias y similitudes en las regulaciones de deducciones entre las diferentes CCAA.
- Evaluar las ventajas fiscales tanto para los arrendatarios como para los arrendadores, si procede.
- Examinar las condiciones y requisitos necesarios para acceder a las deducciones de la Cuota Íntegra (CI).
- Presentar ejemplos y casos prácticos que ilustren la aplicación de estas deducciones en distintos contextos.

1.1.3. Trascendencia y Utilidad

El presente trabajo no solo aportará conocimiento académico, sino que tendrá un impacto directo en la vida real de los contribuyentes y en la toma de decisiones empresariales. Ofrecerá una visión detallada de cómo las deducciones fiscales en alquileres de vivienda varían por regiones, lo que permitirá a los contribuyentes tomar decisiones informadas y a las empresas ajustar sus estrategias financieras en función de los beneficios fiscales disponibles en cada ubicación.

1.1.4. Contenido del Trabajo

El trabajo se estructurará en diversas secciones, comenzando con esta introducción que establece la base y la relevancia del tema. A continuación, se explorará la normativa del IRPF y se analizarán las deducciones por alquiler de vivienda habitual. Posteriormente, se examinará detalladamente la comparativa entre las distintas CCAA, poniendo de relieve las diferencias y similitudes. Se proporcionarán ejemplos prácticos para ilustrar las aplicaciones reales de estas deducciones. El análisis de las ventajas para arrendadores y arrendatarios, así como los requisitos para acceder a las deducciones, completará el cuerpo central del trabajo. Finalmente, se presentarán las conclusiones y recomendaciones basadas en los hallazgos.

En resumen, este Trabajo de Fin de Grado se propone contribuir al entendimiento de las implicaciones fiscales en el ámbito del alquiler de vivienda habitual, proporcionando

información valiosa tanto para la toma de decisiones individuales como para la planificación financiera empresarial.

Para la correcta elaboración del trabajo me apoyaré en la normativa actual que regula este impuesto, así como en cualquier recurso de interés que pueda encontrar en formato físico o digital.

2. Contexto del estudio.

2.1.Mercado de la Vivienda en España: Aspectos generales y Actualidad

El mercado de la vivienda en España constituye un sector de primordial importancia tanto para la economía como para la sociedad en su conjunto. La adquisición y alquiler de viviendas no solo afectan la vida cotidiana de las personas, sino que también ejercen una función crucial en la inversión, el desarrollo económico y la planificación urbana. El enfoque de este análisis recae en la evaluación de la situación actual del mercado de la vivienda en España, abordando sus tendencias, desafíos y oportunidades que se presentan. (alva, 2017)

A lo largo de los años, el mercado de la vivienda en España ha transitado por distintas etapas, desde el florecimiento inmobiliario en la década de 2000 hasta la crisis financiera y el consecuente ajuste en los precios de las viviendas. Durante la última década, se ha observado un resurgimiento gradual en la demanda y los precios de la vivienda, impulsado por factores como la mejoría en las condiciones económicas, las bajas tasas de interés y la inversión extranjera. (Fernandez, 2021).

La década de 2000 marcó una época de auge en el mercado inmobiliario español, con una expansión frenética en la construcción y la adquisición de propiedades. Sin embargo, esta bonanza llegó a su fin con la crisis financiera global que comenzó en 2008. El mercado inmobiliario español fue duramente golpeado, lo que llevó a un ajuste significativo en los precios de la vivienda y a un periodo de contracción económica. **La burbuja inmobiliaria estalló, y sus repercusiones se sintieron en todo el país.**

A medida que se superaron los peores efectos de la crisis, el mercado de la vivienda comenzó a recuperarse gradualmente. **En los últimos años, se ha observado un aumento en la demanda de viviendas, favorecido por la recuperación económica general, la creación de empleo y los bajos tipos de interés.** Además, la inversión extranjera ha contribuido a revitalizar el mercado, especialmente en destinos turísticos populares.

En conclusión, el mercado de la vivienda en España ha pasado por una montaña rusa de altibajos en las últimas décadas, desde el auge hasta la crisis y la posterior recuperación. Este análisis proporciona una visión panorámica de la evolución reciente del mercado de la vivienda en España, sentando las bases para explorar más a fondo las implicaciones económicas, sociales y políticas de estas tendencias en curso.

Factores Influyentes

El dinámico mercado de la vivienda en España está influenciado por una interacción compleja de factores que moldean su evolución y comportamiento. Estos factores determinan tanto la demanda como la oferta de viviendas y tienen un impacto significativo en las decisiones de los individuos y las estrategias de las empresas en el sector. A continuación, se exploran algunos de los factores influyentes clave:

- Demanda Interna y Externa

La demanda de viviendas en España está impulsada por dos fuerzas interconectadas: la demanda interna y la demanda externa. La demanda interna se alimenta de la creación de empleo y el crecimiento económico en el país. A medida que las condiciones económicas mejoran, las personas se sienten más seguras para invertir en vivienda, ya sea para comprar o alquilar. (Caixa Bank, 2014)

La demanda externa también desempeña un papel fundamental¹. España es un destino atractivo para los inversores extranjeros que buscan oportunidades en el mercado

¹ Tanto la Comisión Europea como otros indicadores económicos han mejorado sus perspectivas de crecimiento para España en los años 2014 y 2015. El aumento de la confianza del consumidor y de la actividad industrial señala un resurgimiento de la demanda interna como impulsor clave de la economía.

inmobiliario. La adquisición de propiedades por parte de extranjeros contribuye al dinamismo del mercado y puede tener un impacto en los precios y la oferta de viviendas en ciertas regiones.

- **Políticas Gubernamentales**

Las políticas gubernamentales relacionadas con la vivienda tienen un impacto profundo en la dinámica del mercado. Las medidas de subsidio y los programas de ayuda a la compra pueden influir en la decisión de las personas de adquirir una vivienda. Estas políticas pueden fomentar la demanda, especialmente entre grupos demográficos específicos, como los jóvenes o las familias de ingresos bajos. (Rodríguez, 2010)

Además, las regulaciones gubernamentales sobre el alquiler y la propiedad también pueden tener un efecto. Cambios en las leyes de alquiler, por ejemplo, pueden influir en la decisión de las personas sobre si alquilar o comprar una vivienda, y afectar la disponibilidad y el costo de las viviendas de alquiler en el mercado.

- **Alquiler vs. Compra**

La elección entre alquilar o comprar una vivienda es un factor importante que influye en el mercado inmobiliario. Esta decisión está influenciada por diversos factores, como la movilidad laboral, la estabilidad financiera y las preferencias personales. Las personas que valoran la flexibilidad pueden optar por el alquiler, mientras que aquellos que buscan establecer un hogar a largo plazo pueden preferir la compra.

En resumen, el mercado de la vivienda en España es un sistema interconectado de fuerzas que van desde la demanda interna y externa hasta las políticas gubernamentales y las preferencias individuales. Comprender estos factores influyentes es esencial para anticipar las tendencias y desarrollar estrategias adecuadas tanto para los individuos como para las empresas en este dinámico entorno.

Desafíos y Oportunidades

El mercado de la vivienda en España enfrenta una serie de desafíos y oportunidades que moldean su evolución y tienen un impacto directo en la vida de las personas y en la economía en general (ORTIZ, 2023). Estos factores pueden determinar la dirección futura del mercado y cómo se abordan los problemas clave. A continuación, se exploran algunos de los desafíos y oportunidades más destacados:

-Asequibilidad

El aumento constante de los precios de la vivienda plantea un desafío significativo en términos de asequibilidad. Esta tendencia puede dificultar el acceso a la vivienda para un amplio segmento de la sociedad, especialmente los jóvenes y aquellos con ingresos bajos o medios. La disparidad entre los ingresos y los costos de vivienda puede llevar a una carga financiera excesiva y limitar las opciones de vivienda disponible. Sin embargo, esta asequibilidad comprometida también puede generar oportunidades para buscar soluciones innovadoras, como programas de vivienda asequible y nuevas formas de financiamiento.

-Especulación

La inversión en vivienda como activo financiero puede plantear preocupaciones sobre la especulación y su impacto en la estabilidad del mercado. Cuando los inversores buscan ganancias a corto plazo a través de la compra y venta de propiedades, esto puede crear volatilidad y distorsiones en los precios. Sin embargo, esta preocupación también puede abrir la puerta a regulaciones y políticas que buscan frenar la especulación y promover un mercado más equitativo y estable.

-Sostenibilidad

La sostenibilidad y la eficiencia energética son cada vez más relevantes en la construcción y el mercado de la vivienda. A medida que aumenta la conciencia sobre el cambio

climático y la importancia de la conservación de recursos, la demanda de viviendas sostenibles y eficientes en energía está en aumento. Esto presenta una oportunidad para el desarrollo de tecnologías y prácticas de construcción más amigables con el medio ambiente, lo que a su vez puede generar ahorros a largo plazo para los propietarios y contribuir a la reducción del impacto ambiental.

-Tecnología

La digitalización y la tecnología están remodelando la forma en que se llevan a cabo las transacciones en el mercado de la vivienda. Desde la búsqueda y compra de propiedades en línea hasta la gestión remota de propiedades a través de aplicaciones móviles, la tecnología está agilizando los procesos y brindando nuevas oportunidades para los compradores, vendedores y propietarios. Aunque esta transformación digital puede presentar desafíos en términos de seguridad de datos y acceso equitativo a la tecnología, también ofrece una oportunidad para modernizar y mejorar la eficiencia de todo el mercado inmobiliario.

En resumen, los desafíos y oportunidades en el mercado de la vivienda en España son intrínsecamente interconectados. La asequibilidad puede impulsar la innovación en términos de vivienda asequible y financiamiento. Las preocupaciones sobre la especulación pueden llevar a regulaciones que fomenten la estabilidad del mercado. La sostenibilidad puede impulsar la adopción de prácticas de construcción más amigables con el medio ambiente. Y la tecnología puede transformar la forma en que interactuamos con el mercado inmobiliario en su conjunto. La comprensión y la gestión adecuada de estos factores son fundamentales para lograr un mercado de vivienda equitativo, sostenible y eficiente.

En la actualidad, el mercado de la vivienda en España sigue mostrando signos de recuperación, aunque con algunas disparidades regionales. Las grandes ciudades y destinos turísticos siguen siendo puntos de atracción para la inversión extranjera. Sin embargo, la asequibilidad y la disponibilidad de vivienda asequible en áreas urbanas se mantienen como desafíos a abordar. (Alfred Kammer, 2021)

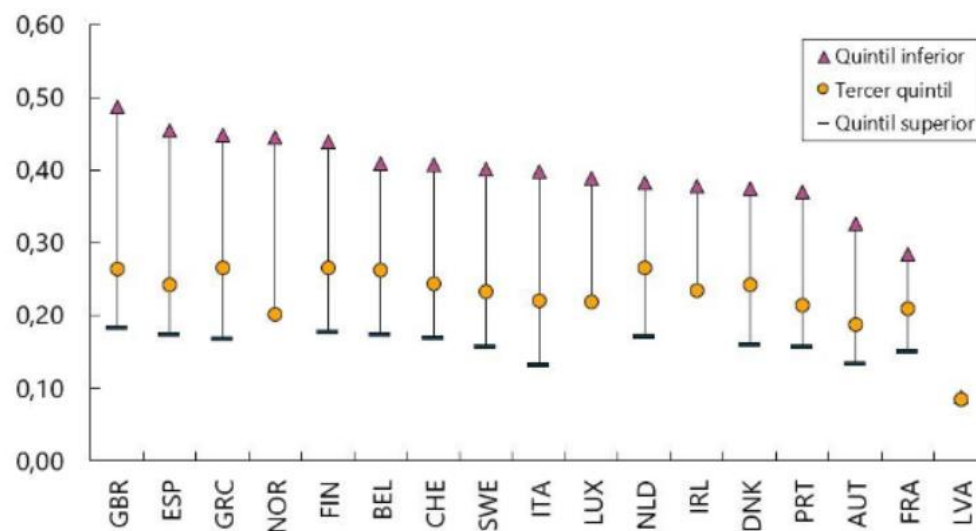
En la última década, el costo de alquilar una vivienda se ha vuelto menos asequible en muchas economías europeas. Según un estudio reciente que abarcó 17 economías avanzadas de Europa, en 2018, un inquilino promedio gastaba alrededor del 25% de sus ingresos en alquiler, mientras que las familias jóvenes destinaban aproximadamente un tercio de sus ingresos al alquiler. Para los hogares en el 20% más bajo de ingresos, esta proporción era significativamente más alta, alcanzando el 40%, que se considera el umbral de sobrecarga por el costo del alquiler. En la mayoría de los países estudiados, cerca del 75% o más de los inquilinos de bajos ingresos estaban sobrecargados con los costos del alquiler en 2018. Esta situación afectó especialmente a la población de 16 a 29 años y a las grandes ciudades, donde los precios de alquiler aumentaron considerablemente más rápido que en el resto entre 2013 y 2018. (Alfred Kammer, 2021)

Ilustración 1 Carga del alquiler en diferentes países europeos

Carga de alquiler

Los hogares que se encuentran en el 20% más bajo de la distribución del ingreso suelen destinar más de 40% del ingreso al alquiler.

(proporción mediana del ingreso disponible destinado al alquiler, 2018 o último año)



Fuente: (Alfred Kammer, 2021)

El mercado de la vivienda en España es un escenario en constante evolución, influido por factores económicos, políticos y sociales. Comprender las tendencias, desafíos y oportunidades en este sector es crucial para tomar decisiones informadas tanto a nivel

personal como empresarial, y para contribuir al diseño de políticas que fomenten el acceso a la vivienda y la estabilidad del mercado.

El año 2022 dejó su huella en el mercado inmobiliario, marcado por un aumento significativo en la demanda de viviendas, pero también por la incertidumbre económica y el continuo incremento de la inflación. La situación se torna aún más compleja debido a las alzas en los tipos de interés impuestos por el Banco Central Europeo (BCE), así como la persistente inflación y la pérdida de poder adquisitivo de los consumidores. Este panorama se conecta directamente con el mercado inmobiliario, anticipando que el sector de las compraventas de viviendas experimentará una considerable desaceleración durante el transcurso de 2023.

En lo que respecta al alquiler de viviendas, los informes más recientes indican un incremento del precio en torno al 2,5% durante el primer trimestre de 2023. La actual coyuntura económica ha disminuido la capacidad de las personas para adquirir una vivienda, lo que ha llevado a un aumento en la demanda de alquileres y, como consecuencia, a una escalada en los precios de los mismos (LÓPEZ, 2023). Específicamente entre la población más joven, compartir piso se ha vuelto una estrategia común para hacer frente a los elevados costos del alquiler. Esta dinámica refleja el impacto directo de las condiciones económicas en el mercado de la vivienda y en las decisiones de los consumidores.

Algunos remedios para tratar de contrarrestar esa situación podrían ser los siguientes (AIReF, 2020):

- Incentivos fiscales a los propietarios de las viviendas.
- Construcción de obra nueva.
- Construcción de viviendas sociales para dar acceso a la vivienda a personas con menos recursos económicos.

La desgravación por alquiler de vivienda, o sea, la posibilidad de obtener beneficios fiscales por el alquiler de una vivienda, es un tema relevante en el contexto del alquiler social, que está experimentando un crecimiento significativo en diversas comunidades

como una medida gubernamental para garantizar el acceso a viviendas asequibles, particularmente para atender la demanda de las personas jóvenes (García G. , 2014).

A continuación, se pueden explicar los efectos positivos y negativos que podrían esperarse de la implementación de deducciones fiscales en relación con el alquiler de vivienda:

Efectos Positivos:

- **Fomento del Alquiler Social:** Si se establecen deducciones fiscales para el alquiler de vivienda, esto podría incentivar la adopción del alquiler social como una opción más accesible para las personas con ingresos bajos o moderados, lo que contribuiría a reducir la brecha de acceso a la vivienda.
- **Reducción de la Presión sobre la Compra de Viviendas:** Las deducciones fiscales pueden aliviar la presión sobre la compra de viviendas, especialmente en mercados inmobiliarios donde los precios de compra son altos. Esto permitiría a las personas optar por el alquiler como una alternativa más viable.
- **Estímulo al Mercado de Alquiler:** La demanda de alquileres podría aumentar con la implementación de deducciones fiscales, lo que, a su vez, podría estimular la inversión en viviendas para alquiler y mejorar la disponibilidad de propiedades para arrendar.

Efectos Negativos:

- **Presión sobre los Ingresos Fiscales:** La introducción de deducciones fiscales puede afectar los ingresos fiscales del gobierno, lo que podría tener un impacto negativo en la financiación de otros programas gubernamentales o requerir aumentos de impuestos en otras áreas.
- **Especulación Inmobiliaria:** El aumento de la demanda de alquileres debido a las deducciones fiscales podría llevar a una especulación en el mercado inmobiliario, lo que podría resultar en incrementos en los precios de alquiler y dificultar aún más el acceso a viviendas asequibles.

- **Desigualdad Regional:** Si las deducciones fiscales varían considerablemente de una región a otra, esto podría crear desigualdades regionales en términos de acceso a la vivienda asequible y ventajas fiscales, lo que podría requerir una **revisión de la equidad fiscal**.

En definitiva, la introducción de deducciones fiscales por el alquiler de vivienda puede tener efectos mixtos, y su impacto dependerá de cómo se diseñen e implementen estas políticas en cada contexto. Es fundamental realizar un análisis detenido de la legislación fiscal y evaluar los resultados en términos de acceso a la vivienda y la estabilidad del mercado inmobiliario.

2.2. Cuestiones previas al IRPF. Información general y aplicación.

Antes de analizar la comparativa en las deducciones por alquiler de vivienda habitual en diferentes CCAA en España, es esencial contextualizar y comprender ciertos aspectos fundamentales que rigen este sistema tributario. El IRPF, como componente crucial del sistema fiscal, grava los ingresos y ganancias de los individuos residentes, empleando un enfoque progresivo en el que los tipos impositivos aumentan con los niveles de ingresos. Anualmente, los contribuyentes deben presentar declaraciones que revelan sus ingresos y gastos, lo que posibilita el cálculo preciso de los impuestos a pagar o las devoluciones a recibir. El mecanismo de retenciones en la fuente agiliza la recaudación, pues los empleadores retienen una parte del impuesto de manera directa. La estructura del IRPF abarca diversas categorías de ingresos, como los procedentes del trabajo, actividades económicas, capital inmobiliario y mobiliario, así como ganancias y pérdidas patrimoniales.

Cabe mencionar que el IRPF no solo impone cargas impositivas, sino que también contempla deducciones y beneficios fiscales, permitiendo ajustar la carga tributaria en función de circunstancias individuales. Estas deducciones pueden abarcar aspectos como estado civil, número de hijos, inversiones en vivienda o ahorro, entre otros factores. Además, la particularidad del sistema fiscal español radica en que ciertos aspectos del IRPF están descentralizados, siendo regulados por las comunidades autónomas. Esto implica que las CCAA tienen la facultad de establecer tipos impositivos y definir

deducciones dentro de ciertos límites definidos por la normativa estatal. Esta descentralización puede dar lugar a variaciones notables en la tributación según la región. En síntesis, comprender estos aspectos preliminares es esencial para abordar con profundidad las deducciones por alquiler de vivienda habitual en el marco del IRPF, ya que proporciona un marco sólido para explorar cómo estas deducciones se aplican y difieren en las distintas regiones de España.

El IRPF entró en vigor en 1978, y desde entonces ha experimentado numerosas reformas. Estas han afectado a la tributación y, en consecuencia, a la economía de particulares y familias.

Con la recaudación de este impuesto se hace efectivo el mandato del artículo 31 de la Constitución Española, en el que se señala que “todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio”. (española, 2023)

Este impuesto grava la renta (de 1 de enero a 31 de diciembre por norma general) de las personas físicas de acuerdo con su naturaleza y sus circunstancias personales y familiares, con independencia del lugar donde se hubiese producido y cualquiera que sea la residencia del pagador.

En la actualidad, a nivel estatal, la regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) se basa en la Ley 35/2006 y el Reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas. Estos marcos normativos establecen los fundamentos legales para la imposición de este tributo y definen los parámetros bajo los cuales se calculan las obligaciones fiscales de los contribuyentes. La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio establece los principios generales del IRPF, incluyendo las categorías de ingresos, los tipos impositivos y las deducciones disponibles, mientras que el Reglamento del impuesto detalla los aspectos operativos y procedimentales para su aplicación efectiva. Estos documentos legales son esenciales para comprender la estructura y funcionamiento del

IRPF en España, lo que resulta crucial para abordar adecuadamente cuestiones como las deducciones por alquiler de vivienda habitual y otras implicaciones fiscales relacionadas aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (RIRPF). (Ministerio de Economía y Hacienda, 2007)

El impuesto se aplica en todo el territorio español, teniendo en cuenta que:

- País Vasco y Navarra aplican sus propias normas forales.
- El rendimiento del impuesto está parcialmente cedido a las restantes comunidades autónomas (50 %), que pueden, con sus propias normas, regular algunos aspectos del mismo, entre otros, las deducciones en cuota, como la que beneficia al alquiler de vivienda. Tema principal del trabajo.

En el marco del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) en España, es importante tener en cuenta las particularidades de su regulación en diferentes comunidades autónomas y, en lo que nos concierne, la evolución de las deducciones por alquiler de vivienda habitual.

En el caso de las comunidades autónomas del País Vasco y Navarra, aplican sus propias normas forales en materia fiscal, lo que implica que tienen cierta autonomía para establecer sus regulaciones tributarias, incluyendo aspectos relacionados con el IRPF.

En cuanto a la cuestión de las deducciones por alquiler de vivienda habitual, a nivel estatal, se eliminó esta deducción a partir del 1 de enero de 2015. Sin embargo, se estableció un régimen transitorio para aquellos contribuyentes que cumplen con ciertos requisitos. Si se había celebrado un contrato de arrendamiento antes de esa fecha y se habían efectuado pagos de alquiler previos a esa fecha, todavía se puede beneficiar de esta deducción durante un período transitorio.

Estos cambios y particularidades en la normativa del IRPF reflejan la dinámica evolutiva de la fiscalidad en España (López, 2012), donde las regulaciones pueden variar entre comunidades autónomas y a lo largo del tiempo

En cuanto a la tributación directa en España, se destaca un crecimiento constante en la importancia del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), que ha mantenido su relevancia en la recaudación total, representando ligeramente más del 20%. Las cotizaciones sociales, aunque predominantemente presentes en la recaudación desde 1975, han experimentado notables caídas a mediados de los años 80 y principios de los 90, aunque se han mantenido en alrededor del 35%. El Impuesto sobre Sociedades (IS) ha reflejado fluctuaciones asociadas al ciclo económico. Por otro lado, en cuanto a la tributación indirecta, no se proporciona información específica en el fragmento de texto, pero generalmente involucra impuestos como el IVA y ha estado sujeta a reformas fiscales y cambios normativos significativos a lo largo del tiempo. (López, 2012)

El entendimiento de estas normativas es esencial para los contribuyentes y para quienes buscan comprender cómo estas regulaciones pueden influir en la toma de decisiones financieras y en el acceso a beneficios fiscales relacionados con la vivienda habitual en diferentes regiones del país.:

- Si has firmado un contrato de arrendamiento antes del 1 de enero de 2015 y has efectuado pagos de alquiler antes de esa fecha para tu vivienda habitual, y tuviste el derecho de deducción por el alquiler de tu vivienda habitual en relación con los pagos realizados por el arrendamiento antes del 1 de enero de 2015 en un período impositivo anterior tienes la oportunidad de beneficiarte de una deducción por alquiler².

Cuando así suceda, podrás deducir un 10,05% de las cantidades abonadas durante el período impositivo por el alquiler de tu vivienda habitual, siempre y cuando tu base imponible anual sea inferior a 24.107,20 €. **Es importante señalar que esta deducción se aplica sin perjuicio de las posibles deducciones por alquiler de vivienda habitual que cada comunidad autónoma pueda haber aprobado para cada ejercicio fiscal en particular.** Estos ajustes en la normativa fiscal permiten que los contribuyentes que

² A nivel estatal, aquellos que tengan contratos de alquiler firmados antes del 1 de enero de 2015 podrán contar con una deducción por vivienda habitual del 10,05% de las cantidades aportadas en concepto de alquiler, siempre que su base imponible sea inferior a 24.107,20 euros. Cabe destacar que la base máxima de deducción será de 9.040 euros. Adicionalmente, a nivel autonómico cada administración territorial ha establecido otras deducciones.

cumplan con ciertos requisitos aún puedan acceder a ciertos beneficios fiscales relacionados con el alquiler de su vivienda habitual, a pesar de los cambios legislativos.

En la renta correspondiente al año fiscal 2022 y que inicia el 11 de abril, los contribuyentes sujetos a tributación tienen la oportunidad de deducirse un porcentaje del gasto por el alquiler de su vivienda habitual tanto a nivel nacional como, en ciertas áreas como Madrid, Cataluña, Galicia o Castilla-La Mancha, también a nivel autonómico. Sin embargo, para aprovechar estas deducciones, la Agencia Tributaria establece requisitos específicos. A nivel estatal, quienes tengan contratos de alquiler anteriores al 1 de enero de 2015 pueden deducir el 10,05% del coste del alquiler, con un tope de deducción de 9.040 euros, siempre que su base imponible no exceda los 24.107,20 euros. A nivel autonómico, cada región ha fijado condiciones para acceder a la deducción, así como máximos diferentes a devolver. Por ejemplo, en Madrid, inquilinos menores de 35 años pueden deducir el 30% de sus pagos de alquiler. En Cataluña, se permite una deducción del 10% de las cantidades pagadas por alquiler para ciertos grupos, con un tope de 300 euros anuales o 600 euros para familias numerosas. Otras regiones de España también ofrecen ventajas fiscales en este ámbito, a excepción de Melilla, Ceuta y Murcia, que no cuentan con estas deducciones. (El Confidencial, 2021)

3. Comparativa por CCAA de las deducciones por alquiler de vivienda habitual

Para empezar este apartado me gustaría dejar claro la **definición de vivienda habitual**, según Arts. 68.1 3º y 4º f) Ley IRPF y 55.2 Reglamento IRPF (Ministerio de Economía y Hacienda, 2007):

- **Vivienda que constituya la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de, al menos, tres años.** Se aplican excepciones a la norma tales como fallecimiento, separación matrimonial u otras circunstancias justificadas.
- **Que el contribuyente la habite de manera efectiva y con carácter permanente**, en un plazo no superior a doce meses, contados desde la fecha de adquisición o de terminación de las obras.

- **Los anexos** (jardines, parques, piscinas) **y plazas de garaje adquiridas** (máximo 2), **siempre que se adquieran conjuntamente con la vivienda.**

Las deducciones por alquiler de vivienda habitual varían en España según la Comunidad Autónoma en la que residas. Como ya he comentado en anteriores apartados, cada Comunidad Autónoma tiene cierta autonomía para establecer sus propias normativas fiscales, lo que incluye la posibilidad de ofrecer deducciones fiscales por alquiler de vivienda. A continuación, proporciono una breve comparativa de las deducciones por alquiler de vivienda habitual todas las CCAA en España.

En primer lugar, me gustaría destacar una **serie de requisitos** (deben cumplirse todos) **que se piden, de forma general, a todas las CCAA:**

- **Requisitos de renta máxima:** La suma de las BI (bases imponibles) general y del ahorro no deben superar una determinada cantidad tanto tributando individual como conjuntamente.
- **Requisitos de cantidades máximas a deducir en concepto de alquiler:** Sólo podrán ser deducibles fiscalmente determinadas cantidades satisfechas en este concepto, siempre y cuando se cumplan las demás condiciones.
- **Requisitos personales de el/los contribuyentes/s:** Se pide, para la gran mayoría de las CCAA, una edad máxima que no se puede sobrepasar si se quiere tener opciones a la deducción. Además, aquellos con cierto grado de discapacidad (física o psíquica) reconocida optan a unas deducciones más óptimas.
- **Requisitos de ámbito familiar:** La gran mayoría de CCAA ofrecen mejores deducciones para determinados grupos familiares como las familias numerosas o monoparentales.

En la siguiente tabla, se exponen las **cuantías máximas y los requisitos** que se piden a cada CCAA.

Tabla 1 Requisitos de las deducciones por alquiler, por Comunidad Autónoma

Comunidad Autónoma	Porcentaje Máximo de Deducción	Cuantía Máxima a Deducir	Requisitos de Carácter General	Edad	Familia Numerosa o Monoparental	Grado de minusvalía reconocido
Andalucía	15%	600 €	ingresos \leq 25.000€ (indiv.) o \leq 30.000€ (conj.)	menor de 35 años		Física \geq 33%
Aragón	No hay	No hay	No existen			
Asturias	10%	500 €	Ingresos \leq 26.000€ (indiv.) o \leq 37.000€ (conj.)			
Baleares	15%	440 €	Ingresos \leq 33.000€ (indiv.) o \leq 58.000€ (conj.)	menor de 36 años	Que se trate del padre o los padres que convivan con el hijo o los hijos sometidos a la patria potestad y que integren una familia numerosa en los términos que establece el artículo 6 de la Ley 8/2018, de 31 de julio, de apoyo a las familias.	Física \geq 65% y psíquica \geq 33%
Canarias	24%	720 €	Ingresos \leq 22.000€ (indiv.) o \leq 33.000€ (conj.)			
Cantabria	10%	300 € (indiv.) y 600 € (conj.)	Ingresos \leq 22.946€ (indiv.) o \leq 31.485€ (conj.)	menor de 35 años		Física o psíquica \geq 65%

Castilla-La Mancha	15%	450 €	Ingresos ≤ 12.500€ (indiv.) o ≤ 25.000€ (conj.)	menor de 36 años	Que el contribuyente integre una familia numerosa que, en la fecha de devengo del impuesto, tengan reconocida esta condición de conformidad con lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosa y esté en posesión del correspondiente título de familia numerosa.	Física o psíquica ≥65% (además el contribuyente debe tener derecho a la aplicación del mínimo por discapacidad contemplado en la ley IRPF)
Castilla y León	25%	459 €	Ingresos ≤ 18.900€ (indiv.) o ≤ 31.500€ (conj.)	Menor de 36 años		
Cataluña	10%	300 €	Ingresos ≤ 20.000€ (indiv.) o ≤ 30.000€ (conj.)	Menor de 32 años	El contribuyente debe formar parte, a 31 de Diciembre, de una familia numerosa o monoparental en conformidad con lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas.	
Extremadura	5%	300 €	Ingresos ≤ 19.000€ (indiv.) o ≤ 24.000€ (conj.)	menor de 36 años	Contempla la deducción en caso de formar parte de una familia numerosa.	Física o psíquica ≥65%

Galicia	10%	300 €	Ingresos ≤ 22.000€ (individual y conjuntamente)	menor de 35 años	El contribuyente debe poseer el título de familia numerosa en la fecha de devengo del impuesto (normalmente, el 31 de diciembre).	Física o psíquica ≥33%
Madrid	30%	1.000 €	Ingresos ≤ 25.620€ (indiv.) o ≤ 36.200€ (conj.)	Menor de 35 años o 35-40 años en paro y cargas familiares		
Murcia	10%	300 €	Ingresos ≤ 24.380€ (individual y conjuntamente) (BIA ≤ 1.800€)	menor de 35 años	El contribuyente debe formar parte, a 31 de Diciembre, de una familia numerosa o monoparental en conformidad con lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas.	Física o psíquica ≥65%
Navarra	15%	1.200 €	Ingresos ≤ 30.000€ (indiv.) o ≤ 60.000€ (conj.)	Menor de 30 años		
País Vasco	20%	1.600 €	No hay	Menor de 30 años		
La Rioja	10%	300 €	Ingresos ≤ 18.030€ (indiv.) o ≤ 30.050€ (conj.) (BIA ≤ 1.800€)	menor de 36 años		
Valencia	20%	800 €	Ingresos ≤ 30.000€ (indiv.) o ≤ 47.000€ (conj.)	Menor de 36 años		Física ≥65% y psíquica ≥33%

Fuente: Elaboración propia a partir del Manual Renta 2022 AEAT, capítulo 17.

Nota: Las cuantías máximas a deducir en cada caso, pueden variar por otras circunstancias, tales como mujeres víctimas de violencia de género o requisitos de población. Por ello, es importante revisar la normativa específica vigente de cada región.

Aspectos a destacar de la comparativa:

- **Navarra y el País Vasco, seguidas de Madrid** ofrecen las deducciones más generosas.
- **Aragón** no ofrece, con carácter general, ninguna deducción por este concepto.
- **Murcia y La Rioja** exigen que la BIA (Base Imponible del Ahorro) no supere los 1.800€ anuales.
- **Cataluña**, a pesar de su importancia a nivel nacional, ofrece un importe a deducir en la cuota bastante bajo.
- **Sólo Madrid y Cataluña contemplan deducciones más generosas por haber estado, durante el ejercicio fiscal, un determinado tiempo en situación de desempleo o haber soportado cargas familiares.**
- **Aragón, Asturias y Canarias son las únicas que no fijan una edad máxima del contribuyente**, a fecha de devengo del impuesto, **para optar a la deducción.**
- **Andalucía, Baleares, Cantabria, Castilla-La Mancha, Extremadura, Galicia, Murcia y la Comunidad Valenciana** son las CCAA que ofrecen mejores deducciones a personas con un grado de discapacidad, ya sea física o sensorial, reconocido.

Reflexiones sobre los requisitos de carácter específico:

Las diferencias en los requisitos y beneficios fiscales relacionados con el alquiler de vivienda habitual entre distintas Comunidades Autónomas en España subrayan la complejidad y la variabilidad de la legislación fiscal en el país (García G. P., 2014). Aquí hay algunas reflexiones importantes:

- **Variación Normativa:** Cada Comunidad Autónoma tiene la capacidad de establecer sus propias regulaciones fiscales, lo que conduce a una gran diversidad en las deducciones fiscales y sus condiciones. Esto puede ser beneficioso para los contribuyentes en algunas regiones, pero también puede generar confusión y dificultades para aquellos que se mudan o alquilan propiedades en diferentes lugares.

- **Necesidad de Información:** Dada la variabilidad en las regulaciones fiscales, es crucial que los ciudadanos estén bien informados sobre las normativas fiscales específicas de su región. Esto requiere una comprensión profunda de los requisitos y beneficios disponibles en su Comunidad Autónoma, así como el seguimiento de los cambios en la legislación.
- **Planificación Fiscal:** Los contribuyentes pueden aprovechar estas diferencias para optimizar su situación fiscal. Por ejemplo, si cumple con ciertos requisitos en una región que ofrece deducciones fiscales más favorables, pueden considerar mudarse o invertir en propiedades en esa área concreta.
- **Limitaciones geográficas:** Algunas CCAA, como Navarra y el País Vasco, ofrecen deducciones generosas sin límites máximos, pero con limitaciones geográficas específicas. Esto puede influir en la elección de la ubicación de la vivienda para aquellos que buscan estas deducciones.
- **Actualización constante:** Dado que la legislación fiscal puede cambiar con el tiempo, es esencial mantenerse actualizado sobre cualquier modificación en las regulaciones fiscales. Esto se aplica no solo al alquiler de viviendas, sino a todas las áreas de impuestos.
- **Equidad y Accesibilidad:** Si bien las deducciones fiscales pueden ser beneficiosas para ciertos grupos de personas, **es importante que las regulaciones sean justas y accesibles para la mayoría de la población.** Los requisitos específicos, como la edad o la ubicación de la vivienda, pueden limitar el acceso a estas ventajas fiscales.
- **Responsabilidad del Contribuyente:** En algunas regiones, como la Región de Murcia o la Comunidad de Madrid, se coloca la responsabilidad de liquidar ciertos impuestos, como el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), en el inquilino en lugar del propietario. Esto destaca la importancia de que los contribuyentes comprendan completamente sus obligaciones fiscales.

En conclusión, **la diversidad en las regulaciones fiscales regionales en España subraya la necesidad de una planificación fiscal cuidadosa y la importancia de mantenerse informado sobre las leyes fiscales locales.** Además, refuerza la idea de que

la legislación fiscal debe ser equitativa y accesible para todos los ciudadanos, independientemente de su ubicación o circunstancias personales.

Caso práctico: Aplicación de la comparativa entre CCAA

Para terminar de contrastar las diferencias existentes, anteriormente expuestas, en lo relativo al tema principal del trabajo, considero necesario realizar un caso práctico de mi propia invención. Analizaré los resultados obtenidos en todas las CCAA, viendo en cuales se tiene derecho y, en su caso, el importe máximo a deducir, y en cuáles no se tiene.

Antes de nada, me gustaría explicar el **cálculo de la deducción, de forma general, en todas las CCAA:**

- Primero de todo, debe tenerse en cuenta que existe una parte estatal, igual para todas y otra autonómica, con diferencias importantes entre las CCAA.
- Durante el año, el contribuyente o los contribuyentes pagan una determinada cantidad en concepto de alquiler de la vivienda habitual. Este importe puede ser deducible fiscalmente en la cuota, siempre y cuando se cumplan las condiciones de renta, personales, familiares, ya expuestas en otros apartados. Si así sucede, el contribuyente verá minorada su CI (Cuota Íntegra) y, por consiguiente, conseguirá reducir el pago del impuesto.

Para la correcta resolución del mismo he desarrollado dos escenarios diferenciados:

Escenario 1:

Carlos y su hija Ana, menor de edad a su cargo, forman una familia monoparental y actualmente residen en Madrid³. Carlos tiene 28 años y, además, tiene una discapacidad física reconocida del 33%.

³ Para resolver las diferentes opciones autonómicas se considerará que la familia reside en la Comunidad que se esté actualmente analizando. Se tributará individualmente e ignoramos además los requisitos de población.

Firmó un contrato de arrendamiento en enero de 2020⁴ y durante el año 2022 ha pagado al arrendador la cantidad de 7.200€, a razón de 600€ por mes.

Por motivos laborales, está barajando otros destinos dentro del territorio nacional, así que le voy a ayudar a comparar entre las CCAA elegidas buscando la mejor alternativa en relación a nuestro tema de estudio.

En el momento de realizar la liquidación del impuesto identificó correctamente al propietario de la vivienda haciendo constar su NIF. Además, ha liquidado el ITPAJD en condición de arrendatario de la vivienda y tiene una copia del resguardo del depósito de la fianza.

Carlos ha obtenido durante el período impositivo de 2022 las siguientes rentas:

-Rendimientos netos del trabajo personal: 11.000€

-Dividendos de acciones: 1.000€

BIG: 11.000€ (rendimientos del trabajo personal)

BIA: 1.000€ (dividendos de acciones)

Total: 12.000€

Escenario 2:

Se tomarán los mismos datos proporcionados en el escenario 1, a excepción de las rentas obtenidas durante el ejercicio impositivo por parte de Carlos:

Rendimientos netos del trabajo personal: 20.000€

Dividendos de acciones: 5.000€

BIG: 20.000€ (rendimientos del trabajo personal)

BIA: 5.000€ (dividendos de acciones)

Total: 25.000€

Con todos estos datos, voy a proceder a realizar una tabla comparativa entre todas las CCAA, por orden alfabético. (Los importes deducibles expuestos en la tabla serán calculados en base a los datos proporcionados en el enunciado y al Manual de Renta 2022 de la AEAT, capítulo 17).

⁴ Por lo tanto, no es posible deducirse ningún importe a nivel estatal.

Tabla 2 Caso práctico

Comunidad Autónoma	Importes deducibles Escenario 1	Importes deducibles Escenario 2
Andalucía	900€	900€
Aragón	720€	ninguno
Asturias	500€	500€
Baleares	440€	440€
Canarias	720€	ninguno
Cantabria	300€	ninguno
Castilla-La Mancha	450€	ninguno
Castilla y León	459€	ninguno
Cataluña	600€	ninguno
Extremadura	300€	ninguno
Galicia	1.200€	ninguno
Madrid	1.000€	1.000€
Murcia	300€	ninguno
Navarra	1.440€	1.440€
País Vasco	2.160€	2.160€
La Rioja	300€	ninguno
Valencia	1.100€	1.100€

Fuente: elaboración propia.

Explicación de los cálculos:

Escenario 1: BIG:11.000€; BIA:1.000€; Alquiler satisfecho: 7.200€ anuales.

Andalucía: $7.200€ \times 15\%$ (límite)= 1.080€; se aplica límite máximo 900€ (discapacidad).

Aragón: $7.200€ \times 10\%$ (límite)= 720€; consideramos que hay dación en pago.

Asturias: $7.200€ \times 10\%$ (límite)= 720€; se aplica límite máximo de 500€.

Baleares: $7.200€ \times 15\%$ (límite)= 1.080€; se aplica límite máximo 440€ (familia monoparental)

Canarias: $7.200€ \times 24\%$ (límite)= 1.728€; se aplica límite máximo 720€.

Cantabria: $7.200€ \times 10\%$ (límite)= 300€

Castilla-La Mancha: $7.200€ \times 15\%$ (límite)= 1.080€; se aplica límite máximo 450€ (menor de 36 años)

Castilla y León: $7.200€ \times 25\%$ (límite)= 1.800€; se aplica límite máximo 459€.

Cataluña: $7.200 \times 10\%$ (límite)= 720€; se aplica límite máximo de 600€ (familia monoparental).

Extremadura: $7.200 \times 5\%$ (límite)= 360€; se aplica límite máximo de 300€.

Galicia: $7.200 \times 20\%$ (límite)= 1440€; se aplica límite máximo de 1200€ (discapacidad).

Madrid: $7.200 \times 30\%$ (límite)= 2160€; se aplica límite máximo de 1000€.

Murcia: $7.200 \times 10\%$ (límite)= 720€; se aplica límite máximo de 300€.

Navarra: $7.200 \times 20\%$ (límite)= 1440€; no se aplican límites (menor de 30 años).

País Vasco: $7.200 \times 30\%$ (límite)= 2160€; no se aplican límites (menor de 30 años).

La Rioja: $7.200 \times 10\%$ (límite)= 720€; se aplica límite máximo de 300€.

Valencia: $7.200 \times 30\%$ (límite)= 2160€; se aplica límite máximo de 1100€ (menor de 36 años y discapacitado).

Escenario 2:

Andalucía: $7.200 \times 15\%$ (límite)= 1.080€; se aplica límite máximo 900€ (discapacidad)

Aragón: No cumple condiciones de renta.

Asturias: $7.200 \times 10\%$ (límite)= 720€; se aplica límite máximo de 500€.

Baleares: $7.200 \times 15\%$ (límite)= 1.080€; se aplica límite máximo 440€ (familia monoparental)

Canarias: No cumple condiciones de renta.

Cantabria: No cumple condiciones de renta.

Castilla-La Mancha: No cumple condiciones de renta.

Castilla y León: No cumple condiciones de renta.

Cataluña: No cumple condiciones de renta.

Extremadura: No cumple condiciones de renta.

Galicia: No cumple condiciones de renta.

Madrid: $7.200 \times 30\%$ (límite)= 2160€; se aplica límite máximo de 1000€.

Murcia: No cumple condiciones de renta.

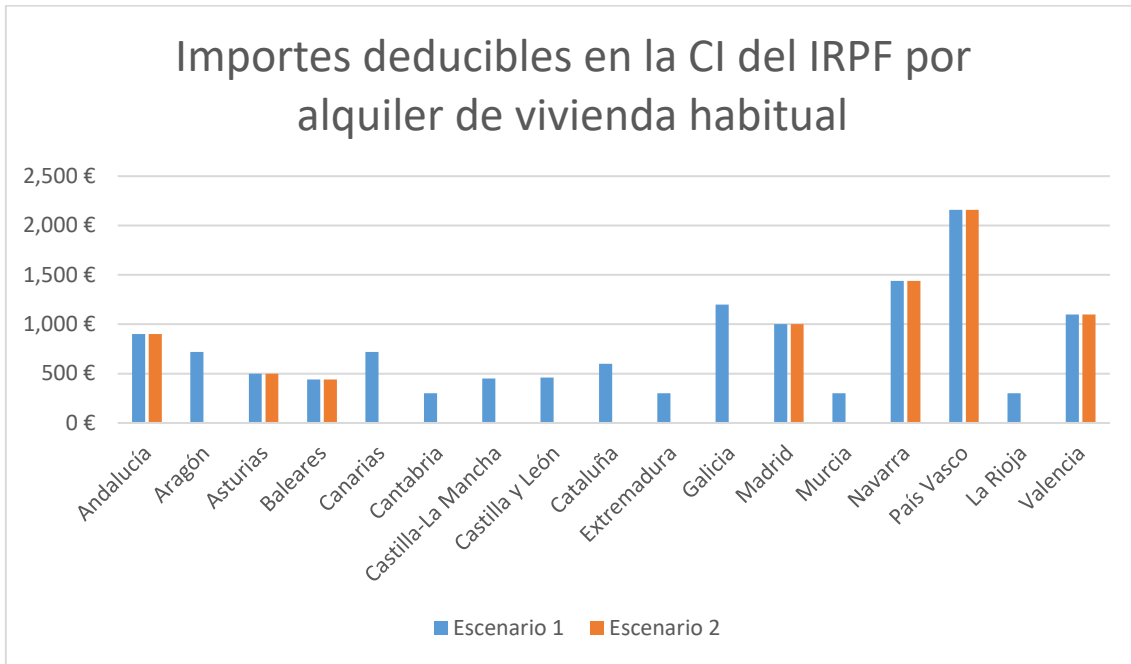
Navarra: $7.200 \times 20\%$ (límite)= 1440€; no se aplican límites (menor de 30 años).

País Vasco: $7.200 \times 30\%$ (límite)= 2160€; no se aplican límites (menor de 30 años).

La Rioja: No cumple condiciones de renta.

Valencia: $7.200 \times 30\%$ (límite)= 2160€; se aplica límite máximo de 1100€ (menor de 36 años y discapacitado).

Ilustración 2 Gráfico de barras con el resumen de los importes:



Fuente: elaboración propia.

Conclusión del caso práctico:

En este caso práctico, se realiza una comparación de las deducciones por alquiler de vivienda habitual disponibles en diferentes Comunidades Autónomas (CCAA) en dos escenarios diferentes. Los escenarios hacen referencia a las circunstancias personales y financieras de Carlos, un contribuyente que ha pagado alquiler por su vivienda habitual y tiene ciertos ingresos y características especiales.

Escenario 1:

En este escenario, Carlos tiene ingresos totales de 12.000€ y ha pagado 7.200€ en alquiler por su vivienda habitual. A través de los cálculos detallados, se determina que las deducciones varían significativamente de una CCAA a otra.

Destacan País Vasco, Navarra y la Comunidad de Madrid como las que ofrecen una deducción mayor. Por otro lado, se observa claramente en el gráfico que CCAA

como Cantabria, Extremadura, Murcia y La Rioja ofrecen una deducción en la cuota mucho menor.

Escenario 2:

En este escenario, los ingresos de Carlos aumentan a 25.000€, pero las deducciones disponibles en algunas CCAA disminuyen o desaparecen debido a las condiciones de alquiler. **En este caso, solo Madrid y Valencia mantienen deducciones significativas, mientras que la mayoría de las demás CCAA no ofrecen deducciones debido a los ingresos más altos de Carlos.**

Conclusiones generales del caso práctico:

Es cierto que la residencia fiscal en una Comunidad Autónoma puede tener un impacto significativo en las deducciones fiscales disponibles. Sin embargo, **es importante tener en cuenta que el traslado de una persona de una comunidad a otra solo por razones de deducción por alquiler puede ser complicado y costoso, y no siempre resulta en un beneficio fiscal neto debido a otras variables fiscales, como la tarifa impositiva en cada comunidad.** Además, las condiciones de elegibilidad para las deducciones, como el nivel de ingresos, la edad y la discapacidad, pueden variar de una comunidad a otra, lo que agrega complejidad a la planificación fiscal.

Es crucial subrayar que las leyes fiscales y las tasas impositivas también varían entre las Comunidades Autónomas, y esto debe ser considerado en la planificación fiscal. Es decir, mientras una comunidad puede ofrecer deducciones más generosas, también podría tener una tarifa impositiva más alta, lo que podría contrarrestar el beneficio de las deducciones.

Adicional a ello, las condiciones de alquiler, como el nivel de ingresos, la edad y la discapacidad, tienen un efecto significativo en las deducciones disponibles. Carlos puede aprovechar al máximo las deducciones eligiendo sabiamente su residencia en función de estas condiciones. Este caso práctico resalta la importancia de la planificación fiscal para optimizar las deducciones y minimizar la carga tributaria. Los contribuyentes deben estar

al tanto de las leyes fiscales vigentes en su área y considerarlas en sus decisiones financieras y de residencia. Si bien es importante estar al tanto de las oportunidades de planificación fiscal en función de la residencia y las deducciones disponibles en cada Comunidad Autónoma, es igualmente importante considerar el panorama fiscal en su conjunto, incluyendo las tasas impositivas y otras variables, para tomar decisiones financieras y de residencia informadas. Además, es esencial tener en cuenta la equidad y la igualdad de trato en el sistema fiscal entre diferentes regiones

4. Conclusiones

El objetivo principal de este trabajo era analizar la normativa vigente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) en relación con las deducciones por alquiler de vivienda habitual en las diferentes Comunidades Autónomas de España. **A través del estudio de las regulaciones fiscales en estas regiones, se buscaba identificar similitudes y diferencias, evaluar las ventajas fiscales para arrendadores y arrendatarios, examinar los requisitos de acceso a las deducciones de la Cuota Íntegra (CI) y proporcionar ejemplos prácticos para ilustrar su aplicación.**

Los resultados y conclusiones del trabajo son los siguientes:

Variabilidad normativa en las CCAA: Se ha demostrado que las regulaciones fiscales relacionadas con las deducciones por alquiler de vivienda habitual varían ampliamente de una Comunidad Autónoma a otra. Cada región establece sus propios porcentajes, límites y condiciones, lo que puede resultar en diferencias significativas en las deducciones disponibles para los contribuyentes.

Impacto de la residencia fiscal: La elección de la Comunidad Autónoma de residencia fiscal tiene un impacto importante en las deducciones fiscales disponibles. Algunas regiones ofrecen deducciones más generosas que otras, lo que destaca la importancia de la planificación fiscal y la elección de la ubicación de residencia para maximizar los beneficios fiscales.

Condiciones específicas de elegibilidad: Cada Comunidad Autónoma establece condiciones específicas para acceder a las deducciones, como la edad del contribuyente, los ingresos, la discapacidad y la ubicación de la vivienda alquilada. Estos requisitos varían y deben ser considerados cuidadosamente por los contribuyentes.

Planificación fiscal estratégica: Se ha resaltado la importancia de la planificación fiscal estratégica. Los contribuyentes deben evaluar su situación financiera y personal junto con las regulaciones fiscales de su región para maximizar las deducciones fiscales disponibles y minimizar su carga tributaria.

En conclusión, este trabajo ha cumplido con sus objetivos al investigar y analizar la normativa vigente del IRPF en relación con las deducciones por alquiler de vivienda habitual, identificar las diferencias y similitudes entre las regulaciones de las CCAA, evaluar las ventajas fiscales, examinar los requisitos de acceso y proporcionar ejemplos prácticos. La variabilidad regional y las condiciones específicas de elegibilidad subrayan la importancia de la planificación fiscal estratégica para optimizar la situación fiscal de los contribuyentes

5. Bibliografía

- AIReF. (julio de 2020). *EVALUACIÓN DEL GASTO PÚBLICO 2019*. Obtenido de <https://www.airef.es/wp-content/uploads/2020/07/BFISCALES/Estudio-Beneficios-Fiscales.pdf>
- Alfred Kammer, A. S. (26 de mayo de 2021). *La vivienda de alquiler asequible como parte de la recuperación en Europa*. Obtenido de <https://www.imf.org/es/Blogs/Articles/2021/05/26/blog-making-affordable-rental-housing-part-of-europes-recovery>
- alva, J. Á. (2017). Crecimiento y estallido de la burbuja inmobiliaria en España: causas y consecuencias. págs. 17-34.
- Caixa Bank. (junio de 2014). *La demanda interna se suma al crecimiento en España*. Obtenido de <https://www.caixabankresearch.com/es/economia-y-mercados/actividad-y-crecimiento/demanda-interna-se-suma-al-crecimiento-espana>
- El Confidencial. (2021). *Cómo desgravar el alquiler en la declaración de la renta en el portal web*. Obtenido de https://www.elconfidencial.com/economia/declaracion-renta/2022-04-19/desgravar-alquiler-renta-como-hacerlo-web_2531007/
- española, C. (2023). Gastos publicos.
- Fernandez, J. &. (2021). he transformation of the Spanish Real Estate market after the financial crisis”. *Journal of Tourism and Heritage Research*, vol. 4, no 1, pp. 323-342,.
- García, G. (2014). *La degravacion por alquiler de vivienda*. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5054236.pdf>
- García, G. P. (2014). *NUEVO RÉGIMEN TRIBUTARIO DE LA VIVIENDA HABITUAL*. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5054236.pdf>
- Gipuzkoa, D. f. (2014). *NORMA FORAL 3/2014*. Obtenido de <https://www.gipuzkoa.eus/documents/2456431/6150830/NF+3-2014+%283-2018%29.pdf/8ac5feec-5dd6-6cf3-d465-3cb0cbc4785a>
- LÓPEZ, D. (agosto de 2023). *La tormenta sobre la vivienda traerá la primera caída de precio a final de año*. Obtenido de <https://cincodias.elpais.com/economia/2023->

- 08-28/la-tormenta-sobre-la-vivienda-traera-la-primera-caida-de-precio-a-final-de-ano.html
- López, N. R. (2012). *Evolución del sistema tributario en España*. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5582333.pdf>
- MAPFRE. (2022). *¿Cómo se desgrava el alquiler en cada comunidad autónoma?* Obtenido de <https://www.mapfre.es/particulares/seguros-de-hogar/articulos/deducciones-alquiler-vivienda-habitual-por-comunidades/>
- Ministerio de Economía y Hacienda. (31 de 03 de 2007). «BOE» núm. 78, . Obtenido de <https://www.boe.es/eli/es/rd/2007/03/30/439/con>
- Ministerio de Economía y Hacienda. (31 de 03 de 2007). *BOE» núm. 78,*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-6820>
- Ministerio de Hacienda. (2019). *Residencia fiscal: problemática y cuestiones actuales* . Obtenido de ief.es/docs/destacados/publicaciones/documentos_trabajo/2019_06.pdf
- Ministerio de Hacienda y funcion publica. (2023). *Por arrendamiento de la vivienda habitual Valencia*. Obtenido de <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/irpf-2022/c17-deducciones-autonomicas-cuota/comunitat-valenciana/arrendamiento-vivienda-habitual.html>
- ORTIZ, A. (agosto de 2023). *Desafíos y oportunidades en el mercado inmobiliario*. Obtenido de <https://cincodias.elpais.com/opinion/2023-08-09/desafios-y-oportunidades-en-el-mercado-inmobiliario.html>
- Rodríguez, R. (2010). Obtenido de LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN ESPAÑA EN EL CONTEXTO EUROPEO. DEUDAS Y RETOS: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582010000200004#tab01
- tributaria, A. (2022). *¿Cómo funciona la deducción estatal por vivienda habitual?* Obtenido de <https://www.mapfre.es/particulares/seguros-de-hogar/articulos/deducciones-alquiler-vivienda-habitual-por-comunidades/>