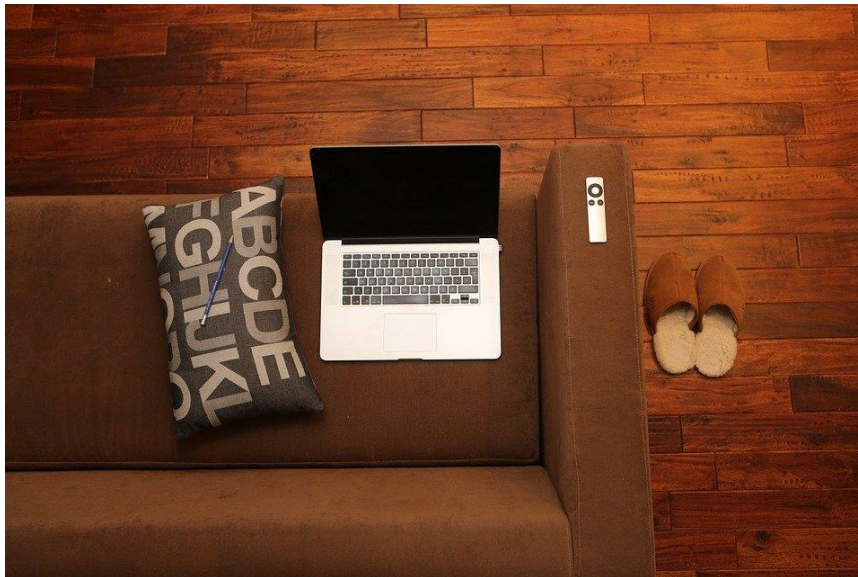


Vivienda habitual afecta parcialmente a la actividad profesional: tratamiento a efectos de IVA

DGT CV 7-2-20

Sujeción, exención y deducibilidad del IVA en el arrendamiento de inmuebles

Una persona física, arrendataria de un **inmueble** destinado exclusivamente a **vivienda** habitual, se plantea afectar parte de la vivienda a su **actividad profesional** como asesor empresarial.



En este contexto, eleva **consulta** y plantea dos cuestiones:

- a) La posibilidad de aplicar la exención sobre la vivienda si formaliza dos contratos de arrendamiento: uno sobre un espacio físico diferenciado de uso exclusivo como despacho y otro sobre el resto de la vivienda.
- b) La posible deducción parcial de las cuotas de IVA, en el caso de no ser aplicable la exención.

Sobre la posibilidad de aplicar la **exención** sobre la parte de uso exclusivo como vivienda, la DGT establece:

- Tanto el arrendador del inmueble como la persona física consultante tienen la condición de **empresario o profesional** y están sujetas al IVA las prestaciones de servicios que en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional realicen en el territorio de aplicación del impuesto (LIVA art.4, 5 y 11).
- El arrendamiento de un inmueble solo está sujeto y exento de IVA cuando se destine para su **uso** directo y exclusivo como vivienda, y siempre que no se trate de alguno de los supuestos legalmente excluidos de exención (LIVA art.20.Uno.23ª).

Por lo tanto, los **arrendamientos de viviendas para otros usos**, tales como oficinas o despachos profesionales, incluso cuando sobre una misma edificación se realicen dos contratos distintos, uno para la vivienda y otro para el despacho profesional, están sujetos pero no exentos de IVA.

Sobre la posibilidad de aplicar una **deducción parcial** de las cuotas de IVA, la DGT establece que para generar el derecho a la deducción de cuotas soportadas por la recepción de servicios se precisa que la afectación a la actividad empresarial sea directa y exclusiva (LIVA art.95.Uno). No obstante, se admite la afectación parcial cuando sea un **bien de inversión** el objeto del arrendamiento (LIVA art.95.Tres).

Por lo tanto, las cuotas soportadas por **arrendamiento de inmuebles** son parcialmente deducibles cuando tratándose de bienes de inversión se cumplan



el resto de requisitos legalmente establecidos para la deducibilidad (LGT art.92 a 94).

CONSULTING I ASSESSORIA GARVI, S.L. / NIF: B65992968 / C/ Antoni Gaudí, 43
08696, La Pobla de Lillet (Barcelona) / Telèfon: 600206815
E-Mail: sgarcia@assessorigarvi.com / Web: www.assessorigarvi.com

