

Alquiler de viviendas para empleados exento de IVA

La resolución [03857/2013 de 15 diciembre 2016 del TEAC](#) ha dejado claros los requisitos que deben cumplirse para que los alquileres de viviendas para empleados queden exentos de IVA.

La opinión de Hacienda

Como usted sabe, los arrendamientos de vivienda están exentos de IVA. Pero Hacienda siempre ha opinado que esta exención sólo es así cuando es el propio arrendatario quien utiliza la vivienda. Sin embargo, cuando el arrendatario es una empresa, la Inspección considera que el propietario debe repercutir IVA (al tipo general del 21%), incluso aunque la vivienda sea utilizada como tal por un empleado.

Con esta interpretación, el IVA acaba siendo un mayor coste para la empresa arrendataria:

El IVA soportado en la adquisición de bienes o servicios ofrecidos como retribuciones en especie a los trabajadores es deducible. No obstante, para que esto sea así la empresa debe repercutir ese IVA a los trabajadores e ingresarlo en Hacienda, teniendo en cuenta que en la práctica esta repercusión es sólo formal (el trabajador no paga el impuesto), por lo que acaba siendo la empresa la que lo ingresa, asumiendo ese coste.

¿Qué dice el TEAC?

La opinión de Hacienda se ha mantenido hasta ahora, incluso en contra de numerosas sentencias que ya habían aceptado que estos alquileres también estaban exentos, pero recientemente el TEAC ha cambiado de criterio y ¿por fin? ha aceptado la exención siempre que el contrato de alquiler cumpla determinados requisitos.

De hecho, el TEAC adopta los argumentos que ya habían esgrimido algunos tribunales de justicia, y que se refieren a la necesidad de que el usuario de la vivienda esté identificado:

La exención se establece en la medida en que el contrato tenga por finalidad servir de vivienda a una persona concreta.

Si el arrendatario ¿la empresa? tiene la facultad de designar a las personas que van a ocupar la vivienda (por ejemplo, se deja abierta la posibilidad de que la vivienda sea ocupada sucesivamente por diferentes empleados) ya no será aplicable la exención, puesto que ello supondrá una cesión o subarrendamiento.

Por tanto, si se acredita que no podrá haber un negocio jurídico posterior que permita ceder el uso de la vivienda, el arrendamiento quedará exento de IVA. Esto podrá acreditarse siempre que en el contrato conste expresamente el nombre del usuario último del inmueble, de forma que se impida el subarrendamiento o cesión posterior a otras personas.

En resumen, con esta resolución se acabarán definitivamente las discrepancias sobre este tema, y la Inspección ya no discutirá la exención si en el contrato de alquiler firmado por la empresa consta el nombre del empleado concreto que va a utilizar la vivienda. En definitiva, los propietarios ganarán seguridad jurídica (ya no tendrán dudas sobre si deben aplicar o no el impuesto) y las empresas evitarán el coste que les suponía la aplicación del impuesto.

Si en el contrato consta expresamente el nombre del empleado que va a utilizar la vivienda, el alquiler quedará exento de IVA y se evitará el coste que este impuesto suponía para las empresas.?