

Caso práctico: IVA en viviendas alquiladas para uso de empleados

PLANTEAMIENTO

Si una vivienda está arrendada a una empresa pero es utilizada por un empleado de la misma,

- ¿este arrendamiento está exento de IVA?

RESPUESTA

- El arrendamiento está exento si el contrato de alquiler está a nombre del trabajador o si se especifica de manera precisa la persona que va a ocupar la vivienda.

Estará sujeto si está a nombre de la empresa.

Según la [Resolución del TEAC, 3857/2013](#), de 15 de Diciembre de 2016

1º La exención en el IVA se establece si el contrato tiene por finalidad servir de vivienda a una persona concreta.

2º Si el arrendatario (que es la empresa) tiene la facultad de designar a los trabajadores que van a utilizar la vivienda, no será aplicable la exención, ya que supondría la existencia de una cesión o subarrendamiento.

La cuestión planteada es si dentro del ámbito de la exención pueden incluirse aquellos supuestos en los, siendo el arrendatario una persona jurídica, de manera concreta y específica, en el propio contrato de arrendamiento, figure ya la persona o personas usuarias últimas del inmueble, de manera que se impida el subarrendamiento o cesión posterior a personas ajenas a aquellas designadas en el contrato de arrendamiento; no facultándose al arrendatario ni a subarrendar o ceder la vivienda ni a designar con posterioridad a la firma del contrato a las personas físicas usuarias del inmueble, no teniendo la posibilidad de que la vivienda se destine a su utilización por distintas personas físicas durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

Lo que se pretende con la exención es que la finalidad del contrato de arrendamiento debe ser únicamente servir de vivienda a una concreta persona, es decir, que cuando se acredita que no existe un negocio jurídico posterior al contrato de arrendamiento por el que se cede el uso de la vivienda (porque se concreta la persona física o personas físicas que van a ocupar el inmueble destinado a vivienda), y que por ello no puede destinarse a residencia de otra persona, cualquiera que sea su título o el motivo de la cesión, debe incluirse la operación dentro de la exención que ahora examinamos.

No se incluirá en el ámbito de aplicación de la exención aquel contrato de arrendamiento por el que se faculta al arrendatario a designar a las personas que vayan a ocupar la vivienda. Esta designación posterior de la persona o de las personas (es así cuando puede destinarse a un uso de distintas personas por períodos temporales inferiores al del contrato de arrendamiento de forma sucesiva) que van a ocupar el inmueble no puede sino comportar una cesión o subarriendo que impide que el arrendamiento este exento de IVA.

AMPLIAR INFORMACIÓN: [Resolución Vinculante de la DGT, V0745-11 de 23 de marzo de 2011](#)

[Resolución del TEAC, 3856/2013, de 15 de Diciembre de 2016](#)