

ALQUILER DURANTE EL COVID-19: ¿CÓMO AFECTA AL IVA E IRPF DEL PROPIETARIO?



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

La crisis del COVID-19 ha obligado a muchos arrendadores a reducir el alquiler, incluso a dejar de cobrarlo, en atención a las dificultades económicas de sus arrendatarios o debido al cese del negocio o actividad de éstos (por ejemplo, en caso de locales). Dicho acuerdo es posible, pero debe documentarse correctamente para que el propietario no se vea obligado a ingresar el IVA, o tributar en su IRPF por una renta que no ha cobrado. Analizamos cada caso.

MORATORIA O CONDONACIÓN DEL PAGO DEL ALQUILER

En este punto, el criterio de Hacienda es que si arrendador y arrendatario acuerdan la suspensión del contrato de alquiler o una moratoria, suspensión o carencia en el pago de la renta, como puede ser en el caso del cierre temporal del negocio debido al estado de alarma por el COVID-19, no se producirá el devengo del IVA durante dicha suspensión, moratoria o carencia. En cuanto al IRPF, el criterio de Hacienda es que el arrendador deberá imputar el rendimiento íntegro (ingresos) obtenido estos meses, en función de cuando sea exigible la nueva renta. Y ello, de acuerdo con los nuevos plazos acordados por las partes. Además, seguirán siendo deducibles los gastos necesarios, y no procederá la imputación de rentas inmobiliarias durante esos meses, al seguir arrendado el inmueble.

REBAJA EN EL IMPORTE DEL ALQUILER

Del mismo modo, si se acuerda una reducción en el importe del alquiler, el IVA será el 21% del importe de la nueva renta acordada. En el IRPF, el arrendador reflejará como rendimiento íntegro (ingresos) durante esos meses, la nueva renta acordada por las partes,

cualquiera que sea su importe. Y, como en el caso anterior, seguirán siendo deducibles los gastos necesarios y no procederá la imputación de rentas inmobiliarias al seguir arrendado el inmueble.

RETENCIONES DEL IRPF SOBRE EL IMPORTE DEL ALQUILER

Además, hay que tener en cuenta que algunos arrendamientos de inmuebles están sujetos a retención (19%) en función de la condición del inquilino. Ello ocurrirá, normalmente, cuando el inquilino sea una persona jurídica, o un empresario o profesional. Pues bien, la obligación de retener no nace hasta que se pague la renta. Por tanto, la retención se calculará sobre la renta que se pague de acuerdo con el nuevo pacto entre arrendador y arrendatario. Por tanto, si no se paga renta durante un plazo, porque así se ha pactado, no habrá retención. Y se paga la nueva renta pactada, la retención deberá calcularse, e ingresarse en Hacienda, sobre el importe de dicha nueva renta. Además, el propietario podrá deducirse en su declaración del IRPF la retención efectivamente practicada.

NECESIDAD DE MODIFICAR EL CONTRATO DE ALQUILER, O DE INCORPORAR UN ANEXO

Para que todo lo anterior sea aplicable, lo primero y fundamental es acreditar la realidad de la condonación, moratoria, suspensión, o rebaja del alquiler. Y ello podrá realizarse mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho.

Y es que lo fundamental es poder demostrar que no estamos ante una situación de impago del alquiler, sino ante la fijación de una nueva renta durante unos meses. Y ello, porque tanto en IRPF como en IVA, el impago del alquiler no exime al propietario de declarar la renta, o ingresar el IVA.

Cierto es que las leyes de ambos impuestos prevén mecanismos para compensar el impago. Estos son la deducción de saldos de dudoso cobro en el IRPF (art. 23.1.3º Ley 35/2006), y de la modificación de la base imponible en el IVA (art. 80. Cuatro Ley 37/1992). Pero ello no siempre será posible.

Por ello, es recomendable poder demostrar que no estamos ante un impago, sino ante un acuerdo entre propietario e inquilino. Ello, además, será beneficioso para ambas partes. Para el propietario, en el aspecto fiscal, porque le permitirá tributar solo por la renta obtenido. Y para el inquilino, porque evitará que aquél pueda reclamarle en el futuro la renta dejada de pagar durante la crisis del COVID-19.

NOS ANTICIPAMOS A TUS PROBLEMAS



UN NUEVO CONCEPTO DE SERVICIO AL ADMINISTRADOR:
El Servicio Integral

GESTIONAMOS SOLUCIONES

PREVENCIÓN RIESGOS LABORALES • FORMACIÓN • ITE Y IEE
SERVICIOS AUXILIARES • INSPECCIONES REGLAMENTARIAS (BT) • EFICIENCIA ENERGÉTICA
PISCINAS • LOPD • SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS

GRUPO GTG

