

# RETENCIÓN ARRENDAMIENTOS 2019. GASTOS REPERCUTIDOS AL ARRENDATARIO DEL LOCAL.

RETENCIÓN 2019 EN ARRENDAMIENTOS DE LOCALES. FISCALIDAD DE LOS GASTOS REPERCUTIDOS AL ARRENDATARIO.

RETENCIÓN DEL 19% para el 2019.

Para el ejercicio 2019 el tipo de retención para rendimientos de capital inmobiliario será el 19% tal y como se ha practicado desde el 2016. Adjuntamos informe de los tipos de retención de IRPF para el ejercicio 2019, para acceder pinche [aquí](#).

Las rentas sujetas a retención se especifican en el **Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (RIS)**, que extiende la obligación de practicar retención a las **rentas procedentes de arrendamientos de bienes inmuebles urbanos**.

La base para el cálculo del importe de la retención, queda establecida en el artículo 62 del RIS:

*Con carácter general, constituirá la base para el cálculo de la obligación de retener la contraprestación íntegra exigible o satisfecha.* Ahora bien, el Impuesto sobre Sociedades no especifica si la base de la retención debe incluir los gastos asociados al alquiler como la tasa de basuras, IBI o los gastos de comunidad de propietarios que el arrendador repercute al inquilino.

Sin embargo, en el ámbito del **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**, la base de retención, queda definida como “ *la cuantía total*”, y concretamente, en materia de arrendamientos, el artículo 100 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, dispone que la retención se practicará (...) *sobre todos los conceptos que se satisfagan al arrendador, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.* (...)

Por tanto, en los casos de arrendamientos de inmuebles, se debe entender por contraprestación tanto el importe de la renta devengada como los gastos que el arrendador repercute al arrendatario, tales como los gastos de basura, comunidad de propietarios o IBI.

## **¿Qué ocurre con el IVA?**

Referente al IVA, la base imponible de dicho Impuesto queda regulada en el art. 78 de la Ley 37/1992 y estará constituida por el importe total de la contraprestación de las operaciones sujetas al mismo, procedente del destinatario o de terceras personas, incluyéndose en el concepto de contraprestación cualquier crédito efectivo a favor de quien realice la operación gravada, derivado tanto de la prestación principal como de las accesorias de la misma.

En este sentido la Dirección General de tributos, en sus Resoluciones de 7 de febrero de 1986 (BOE de 11 de febrero), 13 de marzo de 1986 (BOE de 20 de marzo) y 2 junio de 1986 (BOE de 13 de junio) establece lo siguiente: “Se incluyen en el concepto de contraprestación, no solamente el importe de la renta, sino también las cantidades asimiladas a la renta y cualquier otro crédito efectivo del arrendador frente al arrendatario derivado de la prestación arrendaticia y de otras accesorias a la misma”.

Entre los conceptos que, según las citadas Resoluciones, forman parte de la base imponible de las operaciones de arrendamiento de inmuebles sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre que se repercutan al arrendatario, se enuncian los siguientes: IBI, cuota de participación en los gastos generales (incluidos el sueldo del portero o conserje), repercusiones por obras, repercusiones por suministros energéticos y otros conceptos análogos.

El arrendador debería trasladar el gasto real correspondiente a dichos servicios, excluido, en su caso, el

Impuesto sobre el Valor Añadido que grava los mismos, ya que podrá normalmente deducírselo. Es decir, únicamente debería incluir en la base imponible del Impuesto el importe que es efectivamente gasto para él mismo o dicho de otra forma, el importe neto (sin IVA) correspondiente a los citados gastos.

Sin embargo, si por acuerdo entre las partes (contrato) o decisión del arrendador, se repercutiera al arrendatario una cantidad superior al gasto efectivamente realizado, incluyendo alguna otra partida distinta al gasto real, como por ejemplo el propio Impuesto soportado y deducible, esa cantidad superior también debería formar parte de la base imponible sujeta a gravamen por este tributo y por tanto base para el cálculo de la retención.

En cuanto a las sociedades civiles, tengan o no personalidad jurídica, herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, no constituyen contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas sino que se configuran como una agrupación de los mismos que se atribuyen las rentas generadas en la entidad, tal como establecen los artículos 8.3 y 86 de 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 (BOE de 29 de noviembre). A su vez, el artículo 88 de la misma Ley añade que las rentas atribuidas tendrán la naturaleza derivada de la actividad o fuente de donde procedan para cada uno de los socios o comuneros. Y, según el artículo 89.3, "las rentas se atribuirán a los socios, herederos, comuneros o partícipes según las normas o pactos aplicables en cada caso y, si éstos no constaran a la Administración tributaria en forma fehaciente, se atribuirán por partes iguales."

Están obligadas a presentar el modelo 115 y 180 (resumen anual), todas aquellas personas o entidades, incluidas las Administraciones Públicas, que, estando obligadas a retener o a ingresar a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (establecimientos permanentes) de conformidad con lo establecido en la normativa legal y reglamentaria reguladora de estos impuestos, satisfagan las rentas sujetas a retención o ingreso a cuenta que se indican seguidamente:

1. Los rendimientos del capital inmobiliario y de actividades económicas procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos correspondientes a perceptores que tengan la consideración de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. No obstante, los rendimientos procedentes del subarrendamiento de inmuebles urbanos que generen para sus perceptores, contribuyentes del I.R.P.F., rendimientos del capital mobiliario deben declararse en el modelo 123.
2. Las rentas procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos correspondientes a sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, así como las correspondientes a establecimientos permanentes de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

#### **No deberá practicarse retención o ingreso a cuenta en los siguientes supuestos:**

- Cuando se trate de arrendamiento de vivienda por empresas para sus empleados.
- Cuando las rentas satisfechas por el arrendatario a un mismo arrendador no superen los 900 euros anuales.
- Cuando el arrendador acredite frente al arrendatario el cumplimiento de la obligación de tributar por alguno de los epígrafes del grupo 861 de la Sección Primera de las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el Real Decreto legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, y no resulte cuota cero o bien, por algún otro epígrafe que faculte para la actividad del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos, cuando aplicando el valor catastral de los inmuebles destinados al arrendamiento o subarrendamiento las reglas para determinar la cuota establecida en los epígrafes del citado grupo 861,

no resulte cuota cero.

- Cuando los rendimientos deriven de los contratos de arrendamiento financiero a que se refiere el apartado 1 de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.

- Cuando las rentas se obtengan por las entidades totalmente exentas a que se refiere el artículo 9.1 de la Ley del Impuesto sobre el Impuesto de Sociedades.

---