



Burgos, 26 de marzo de 2020

Buenos días:

Sobre el modelo referente a los arrendamientos que se ha mandado en la mañana de hoy, nos indica nuestra Asesoría que tiene su incidencia fiscal:

Por una parte, la posibilidad de uso y disfrute por el arrendatario, aunque éste no lo haga efectivo, supone la exigibilidad de la renta.

Su condonación sería para el arrendatario una donación tributable con base imponible = valor de las rentas condonadas... y para el propietario una ganancia patrimonial tributable.

Una reducción también podría ser discutida por la Agencia Tributaria puesto que se tiene el precedente de una renta superior en los meses anteriores y no es descartable que en una posible revisión exigiesen la tributación de las rentas reducidas.

Por tanto nosotros recomendamos a los propietarios abogar por un aplazamiento en la exigibilidad, por ejemplo, a un año, y en su caso un fraccionamiento sin intereses.

De cara al IRPF el Art. 22.2 de la Ley del IRPF dice que :
"Se computara como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos DEBA satisfacer el ...arrendatario...", luego, si se pacta de común acuerdo la no exigibilidad no hay ingreso porque no debe satisfacerse...

En el caso de que el propietario fuese una sociedad mercantil aunque no hay un artículo equivalente en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, si se pactase la no exigibilidad por cuanto el arrendatario no puede disponer por causa de las medidas del COVID19, entendemos que tampoco habría que computar el ingreso.

En la medida en que la renta no es abonada, tampoco se produce obligación para el arrendatario de efectuar la retención y de ingresarla en Hacienda.

En lo que respecta al IVA, se produce el devengo de IVA a pesar de no cobrarlo, por causa de que se produce el hecho imponible porque hay una puesta a disposición por la propiedad, independientemente de que el arrendatario pueda o no disponer del inmueble. Es decir, que no que no cabe el no devengo. La solución que proponemos es poner en el documento de la modificación, que sólo le abone el importe del IVA y de esa manera el propietario no tiene que adelantar el IVA de su bolsillo

En definitiva, en nuestra opinión la mejor opción, desde el punto de vista tributario es pactar una moratoria o fraccionamiento ciñendo los pagos sólo al IVA.

Un saludo,

HERMOSILLA LACAVE GRUPO ASESOR

ASESOR FISCAL FEC

Avenida Castilla y León, 22-2º 09006 Burgos

Telf. 947 237 699

