



**Universidad**  
Zaragoza

# Trabajo Fin de Máster

## La tributación del arrendamiento de viviendas Taxation of residential leases

Autora

**Carlota Andrés Ceamanos**

Director/es

**Antonio José García Gómez**

Facultad de Derecho

2021 - 2022



## ÍNDICE

<b>ABREVIATURAS .....</b>	<b>4</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>2. ¿QUÉ ES UN ARRENDAMIENTO? .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 CÓMO FORMALIZAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>7</b>
<b>3. TRIBUTACIÓN EN IVA .....</b>	<b>10</b>
<b>4. TRIBUTACIÓN EN ITP .....</b>	<b>14</b>
<b>5. TRIBUTACIÓN EN IRPF .....</b>	<b>15</b>
<b>6. TRIBUTACIÓN EN IS.....</b>	<b>19</b>
<b>7. EN PARTICULAR TRATAMIENTO FISCAL DEL ALQUILER DE VIVIENDAS PARA USO TURISTICO .....</b>	<b>22</b>
<b>CASO PRÁCTICO 1.....</b>	<b>25</b>
<b>CASO PRÁCTICO 2.....</b>	<b>27</b>
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>29</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>31</b>
<b>ANEXO.....</b>	<b>34</b>
<b>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....</b>	<b>34</b>

## ABREVIATURAS

AEAT	Agencia Estatal de Administración Tributaria
AJD	Actos Jurídicos Documentados
CC	Código Civil
EEE	Espacio Económico Europeo
IRPF	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
IRNR	Impuesto sobre la Renta de No Residentes
ITPAJD	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos
RD	Real Decreto
UE	Unión Europea



## 1. INTRODUCCIÓN

En el presente Trabajo de Fin de Máster de la titulación Gestión Administrativa, el tema escogido a desarrollar es “La tributación del arrendamiento de viviendas”. La elección del tema tiene su razón de ser en el interés de redactar una guía práctica, con la intención de proporcionar la información básica, tanto para el arrendatario como para el arrendador. Por ello, uno de los puntos relevantes del trabajo es la formalización de un contrato de arrendamiento.

Previo al análisis de la tributación del arrendamiento de viviendas, nos centraremos en el concepto de arrendamiento, para después adentrarnos en la formalización de un contrato de arrendamiento, enunciando las diferentes partes que este contiene, así como las características y condiciones con las que debe desarrollarse.

Una vez introducido el tema, nos ocuparemos de la tributación tanto directa como indirecta que tiene el arrendamiento de viviendas en los diferentes tributos escogidos para desarrollar, que son en primer lugar el IVA junto con ITPAJD, en segundo lugar IRPF, en tercer lugar IS y finalmente estudiaremos el caso particular de la tributación de las viviendas de uso turístico. Además para alcanzar una idea más clara del funcionamiento del arrendamiento de viviendas, desarrollamos dos casos prácticos, que nos ayudarán a asentar algunos de los conceptos tratados.

En cuanto a la metodología empleada en el presente trabajo, partimos en todo momento de la legislación vigente, apoyándonos adicionalmente en documentos y artículos de interés.

## 2. ¿QUÉ ES UN ARRENDAMIENTO?

Un **arrendamiento** es un contrato suscrito entre dos partes (personas), arrendador y arrendatario, mediante la cual se produce una cesión por un tiempo determinado a cambio de una contraprestación económica. Debemos tener claro, que el arrendador es normalmente la persona propietaria del bien cedido (aunque también puede ser usufructuario), y el arrendatario el que hace uso y disfrute del bien arrendado.

Es en el Artículo 1542 del Código Civil (CC) donde se establecen los tipos de contratos, y estos son de tres tipos; de cosas, servicios y obras. En el presente Trabajo de Fin de Máster, nos enfocamos en los arrendamientos de inmuebles, concretamente en el **arrendamiento de viviendas**, un tipo de arrendamiento de explotación no comercial.

Un aspecto importante a destacar, de conformidad con el artículo 1261 del CC, es que para que exista contrato de arrendamiento debe mediar consentimiento entre los contratantes, en caso contrario el contrato no será válido.

A lo largo del trabajo debemos tener en cuenta la diferencia existente entre un arrendamiento cuyo uso será destinado a la vivienda y aquellos en los que se hace un uso diferentes a este, más adelante aclararemos la diferencia.

### 2.1 CÓMO FORMALIZAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Para formalizar un contrato de arrendamiento de vivienda nos fundamentamos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU). En primer lugar, cabe citar el concepto de arrendamiento de vivienda contenida en el Artículo 2 de la LAU, “se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”.

Por otro lado, para despejar las dudas, nos dirigimos al Artículo 3 de LAU, en el cual se define los arrendamientos para uso distinto del de vivienda que dice así:

“1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.”

En el contrato se establecen las diferentes cláusulas por las cuales quedara determinado y definido el tipo de contrato que se va a llevar a cabo, por este motivo se consideraran nulas aquellas que perjudiquen al arrendatario, estas no pueden ser contrarias a la ley.

En primer lugar, se debe indicar el **tipo de contrato** que se realiza, la dirección de la vivienda arrendada y la fecha de la firma del contrato

En segundo lugar, constará la **identidad** de las partes contratantes, es decir el arrendatario y arrendador, ambas acompañadas de un medio de contacto y un domicilio al cual se remitirán las notificaciones; en este apartado se significara la capacidad legal para firmar el contrato, los representantes autorizados o con poder notarial habilitante en el momento de la firma.

A continuación, se expondrá que efectivamente el arrendador es el **propietario** del inmueble, y además se detallaran las **características** de la vivienda, ya que esta debe quedar totalmente identificada (metros, número de habitaciones, referencia catastral, registro de la propiedad, etc.) también es de carácter obligatorio la aportación del **Certificado de Eficiencia Energética** (regulado en el RD 390/2021). Finalmente debe constar el **interés** del arrendatario por el contrato, la conformidad de ambas partes y la **normativa** legal por la que se va a regir.

Una vez estén definidos los apartados anteriores, se da comienzo a las **cláusulas** (condiciones) del contrato, que enumeramos a continuación:

1. Consentimiento, objeto y destino.
2. Vigencia (momento en el que entra en vigor el contrato).
3. Plazo (duración del arrendamiento) y opción de desistimiento.
4. Facultad de recuperar la vivienda del arrendador (no procederá prorrogación obligatoria).
5. Precio del arrendamiento (el que estipulen libremente las partes).
6. Lugar y forma de pago (será mensual salvo pacto en contrario).



7. Actualización de la renta (cabe la posibilidad de que el precio sea modificado).
8. Fianza (de carácter obligatorio la exigencia y prestación en metálico, la cual será equivalente a una mensualidad).
9. Conservación de la vivienda (aquellas reparaciones causadas por el uso ordinario de la vivienda son a cargo del arrendatario).
10. Gastos de comunidad e IBI.
11. Suministros.
12. Obras del arrendatario (este no podrá efectuarlas sin consentimiento del arrendador).
13. Rescisión por incumplimiento (el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas puede dar lugar a la rescisión del contrato).
14. Cesión del contrato, subarriendo y derechos de tanteo y retracto.
15. Notificaciones y requerimientos (dirección donde deben ir destinados).
16. Sujeción (sometimiento a los juzgados y tribunales de la ciudad donde radica el inmueble).

Como cierre definitivo debe firmarse el contrato por ambas partes. En el ANEXO se encuentra un contrato de arrendamiento desarrollado.

En virtud al contrato, el **arrendador** queda obligado a:

- Entregar la vivienda arrendada en contrato.
- Conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, además cubrir las reparaciones necesarias que puedan surgir.
- Obligatoriamente deberá disponer el certificado de eficiencia energética, estar al corriente de los impuestos y tasas aplicables a esta.
- Notificar con la suficiente antelación sobre cualquier modificación que pudiese afectar al contrato.

Del mismo modo el **arrendatario** también tendrá una serie de obligaciones:

- Abonar la fianza al constituir el contrato en la forma y términos acordados, así como las rentas mensuales.
- Correrán a su cuenta los gastos procedentes de suministros, como son agua, luz, calefacción, etc.
- Deshabitar la vivienda en las condiciones en las que se puso a disposición.
- En caso de impago, desalojar la vivienda.

### 3. TRIBUTACIÓN EN IVA

El IVA, como bien indica el artículo 1 de LIVA, “es un tributo de naturaleza indirecta que recae sobre el consumo y grava determinadas operaciones”. Serán **sujetos pasivos** del impuesto los agentes económicos, los empresarios y profesionales que efectúan las operaciones gravadas. En el caso que nos ocupa, los arrendadores de los inmuebles.

Según el artículo 5 LIVA, quienes realicen entregas de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien con el objetivo de obtener ingresos continuados en el tiempo tendrán el carácter de **empresario o profesional**. En consecuencia, los arrendadores de bienes se entiende que son empresarios o profesionales a efectos de este impuesto.

El arrendamiento podrá ser considerado como una **entrega de bienes** en aquellos casos en los que exista **opción de compra** y en aquellos contratos que contengan la cláusula de **transferencia de la propiedad** vinculante para ambas partes. Por el contrario, tendrán la condición de **prestación de servicios** en el resto de los casos, en particular, cuando el arrendador preste servicios propios de la industria hotelera.

El **devengo** se produce cuando resulte exigible la renta, sin embargo debemos tener en cuenta que en el arrendamiento-venta de bienes o en el arrendamiento de bienes con cláusula de transferencia de la propiedad vinculante para ambas partes, se devengará cuando los bienes se pongan en posesión del adquirente. En el hipotético caso en el que el arrendatario no realice el pago de la renta, se seguirá devengando el IVA correspondiente mientras dure el contrato y por lo tanto el arrendador estará obligado a ingresarlo en sus declaraciones; podrá considerarlo como crédito incobrable (procediendo a reducir la base imponible) cuando haya transcurrido un año desde el devengo del impuesto sin que se haya obtenido el cobro y en otros casos que se regulan en la Ley.

Los contratos de arrendamiento que tengan por objeto viviendas situadas **en Territorio de Aplicación del Impuesto (TAI)**, tributarán por el IVA español. Se consideraran en TAI a efectos del IVA, las viviendas situadas tanto en la Península como en Baleares, con excepción de Ceuta, Melilla y las Islas Canarias. Pongamos el caso de un alemán que tiene una vivienda de su propiedad arrendada en Menorca, la vivienda se encuentra en TAI, por lo que el contrato de arrendamiento, estará sujeto a IVA español.

Por otra parte, si bien los arrendamientos siempre están sujetos a IVA, algunos van a ser considerados **exentos**, conforme al artículo 20.Uno.23° LIVA, en concreto, los arrendamientos que tengan la **consideración de prestación de servicios**, constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute y que tengan por objeto los siguientes bienes:

- Terrenos, incluidos los de carácter agrario destinado a explotaciones de fincas rústicas.
- **Edificios o parte de ellos, destinados de manera exclusiva a viviendas**, o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras o sociedades dedicadas al arrendamiento de viviendas sujetas al Impuesto de Sociedades (IS). Esto incluirá los garajes y anexos accesorios y los muebles arrendados de manera conjunta.

Dicha exención **no comprende** los siguientes elementos enumerados de la a') a la j') del artículo anteriormente mencionado:

- a) Los arrendamientos de terrenos para estacionamientos de vehículos.
- b) Los arrendamientos de terrenos para depósito o almacenaje de bienes, mercancías o productos, o para instalar en ellos elementos de una actividad empresarial.
- c) Los arrendamientos de terrenos para exposiciones o para publicidad.
- d) Los arrendamientos con opción de compra de terrenos o viviendas cuya entrega estuviese sujeta y no exenta al impuesto.
- e) Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.
- f) Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos para ser subarrendados, con excepción de los realizados de acuerdo con lo dispuesto en la letra b) anterior.
- g) Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos asimilados a viviendas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

h) La constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute sobre los bienes a que se refieren las letras a), b), c), e) y f) anteriores.

j) La constitución o transmisión de derechos reales de superficie

En síntesis, el arrendamiento de viviendas utilizadas de manera **exclusiva** como tal, son una operación sujeta, pero **exenta** de IVA, por ello **el arrendador** no tiene la obligación de repercutir las facturas con IVA.

Adicionalmente en el arrendamiento de viviendas, el arrendatario estará sujeto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), en su modalidad de TPO, aunque estará exento si se trata de un arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente, no existiendo consecuencia fiscal alguna para el arrendador.

Los casos en los que no es de aplicación la exención y que por lo tanto el arrendador debe repercutir IVA son los siguientes:

- a) Cuando el arrendador presta **servicios** propios de la industria hotelera, como puede ser el servicio de limpieza (tributara al 10%).
- b) Cuando la figura de arrendatario corresponda a un **agente inmobiliario** u otro **empresario** (tributara al 21%).
- c) Si a la vivienda se le da **uso mixto**, es decir como vivienda y despacho profesional (tributara al 21%).

En cuanto a lo que se refiere a los **arrendamientos de viviendas a sociedades**, establecemos dos hipótesis:

- a) Cuando el destinatario sea un **trabajador** de la sociedad y sea esta su vivienda, estará sujeto y exento de IVA, será el trabajador el que figure en el contrato como usuario.
- b) Cuando el destinatario sea de manera directa la **sociedad** o no se tenga constancia del trabajador el cual lo va a disfrutar, estará sujeto y no exento de IVA.

A modo de ejemplo, si realiza un contrato de arrendamiento de vivienda la cual es destinada únicamente para un despacho de abogados, el arrendamiento estará sujeto y no exento, tributando al 21% ya que este inmueble no se emplea como vivienda, sino como local del negocio.

Tributarán del mismo modo aquellos inmuebles que se destinen de manera simultánea a vivienda y local de negocio, es decir, si un odontólogo arrienda una vivienda y la emplea como tal y además desarrolla en la misma su actividad empresarial, tributara al 21% ya que no se utiliza de manera exclusiva como vivienda.

Para las entregas realizadas en virtud de edificaciones en contratos realizados por empresas cuya actividad habitual sean las operaciones de arrendamiento financiero, y que tengan lugar en el ejercicio de la opción de compra establecido en el contrato de arrendamiento (con una duración mínima de 10 años), **no estarán exentas** en virtud del artículo 20 Uno.22° A) a) LIVA. Tan solo estarán exentas dichas entregas en concepto de arrendamiento con opción a compra, cuando sean segundas o posteriores entregas.

Otro aspecto a destacar, es que la **fianza** entregada por el arrendatario en el momento de formalización del contrato, no está sujeto a IVA, ya que es de carácter indemnizatorio; no forma parte de la contraprestación por la prestación del servicio, y por lo tanto no formara parte de la base imponible (artículo 78. Tres. 1° LIVA).

Para finalizar, asignamos una importancia a los arrendamientos realizados por **Asociaciones o Fundaciones** de forma gratuita a personas en riesgo de exclusión, inmigrantes o personas enfermas, estarán exentos de IVA, ya que al realizarse gratuitamente, la Asociación o Fundación no tienen la condición de empresarios a efectos del IVA, por lo que estará sujeto al ITP.

#### 4. TRIBUTACIÓN EN ITP

El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, está regulado por el Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre, es un tributo de naturaleza indirecta, que grava tres hechos imponibles distintitos:

- Transmisiones patrimoniales onerosas.
- Operaciones societarias.
- Actos jurídicos documentados.

Debemos tener en cuenta que un acto no puede ser liquidado al mismo tiempo por el concepto de transmisiones patrimoniales onerosas y por el de operaciones societarias. En el mismo sentido, la cuota gradual de los documentos notariales gravados por la modalidad AJD es incompatible con el resto de los hechos imponibles de este impuesto, pero no con el IVA.

Están sujetos a la modalidad TPO las entregas o arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución y transmisión de derechos reales de uso y disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando gocen de exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido. En consecuencia, los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda están sujetos a esta modalidad (TPO). No obstante lo anterior, según dispone el artículo 45. I. B) 26 LITPJAD, cuando se trate de arrendamiento de vivienda para uso **estable y permanente** se encontrará asimismo **exento** de ITPAJD (no así en el resto de los casos).

En el caso concreto de los arrendamientos, la figura del sujeto pasivo es el arrendatario, lo que significa, que es el obligado del pago del impuesto a título de contribuyente. Sin embargo debemos tener en cuenta, que sobre el arrendador caerá la responsabilidad subsidiaria, en los casos en los que haya percibido el primer plazo de renta sin exigir al arrendatario igual justificación.

El importe a **declarar** (base imponible), será el valor del inmueble, determinado por el valor de referencia del Catastro Inmobiliario. Conforme al artículo 10 del LITPJAD, la base imponible será el sumatorio de todas las rentas satisfechas a lo largo de la duración del contrato de arrendamiento, y cuando esta no estuviese disponible, se girara la liquidación computándose seis años.

La **cuota tributaria**, se obtiene aplicando la tarifa fijada por cada Comunidad Autónoma, sobre la base liquidable; en el caso de no haber sido fijada, se aplicarán las establecidas en el artículo 12 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

## 5. TRIBUTACIÓN EN IRPF

Para definir el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas acudimos a los artículos contenidos en el Título preliminar de LIRPF. Con ello podemos deducir que el IRPF es un tributo de carácter personal y subjetivo, es decir, tiene en cuenta las circunstancias personales del sujeto pasivo para la determinación de la cuota tributaria. El impuesto grava la obtención de renta, entendida como el conjunto de rendimientos, ganancias y pérdidas patrimoniales, y las imputaciones de renta establecidas por la ley. Es de aplicación en todo territorio español y además es un impuesto parcialmente cedido a las Comunidades Autónomas.

En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) existen dos hipótesis diferentes atendiendo a la **naturaleza de los arrendamientos**, y son las siguientes:

- a) Arrendamientos considerados como **rendimientos de la actividad económica (IAE 685)**.

Para que pueda considerarse como tal, en la actividad debe contarse al menos un trabajador con contrato laboral y a jornada completa y, la vivienda ha de estar dada de alta en el censo como arrendamiento de inmuebles. Igualmente, cuando se presten servicios hoteleros estando de alta en el servicio de hostelería.

- b) Arrendamientos considerados como **rendimientos del capital inmobiliario (IAE 861.1)**

Tienen esta consideración, los derivados de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, cuya titularidad corresponda al contribuyente y **no se hallen afectos a actividades económicas** realizadas por el mismo.

En primer lugar, debemos **diferenciar dos periodos**:

1. Periodo en el que la vivienda permanece arrendada.
2. Periodo en el que la vivienda está a disposición de los propietarios.

En el presente estudio solo se tratan aquellos arrendamientos en los que no se prestan servicios. Por lo tanto, los rendimientos obtenidos tendrán la consideración de rendimientos de capital inmobiliario, siendo el rendimiento neto, la cantidad por la que se debe tributar. Algunos de los gastos deducibles son: el IBI, los gastos de comunidad, gastos por la intervención de agencias mediadoras, seguros, amortizaciones, etc. Todos ellos en proporción al tiempo que haya estado arrendada la vivienda.

El rendimiento integro está constituido por la totalidad de los conceptos satisfechos por el arrendatario o subarrendatario, excluido el IVA o en su caso el Impuesto General Indirecto Canario.

En cuanto a los gastos deducibles, se establece en el artículo 23.1a) de LIRPF, que serán de esta condición, aquellos que sean considerados necesarios para su obtención, así como los posibles deterioros sufridos. A continuación enumeramos los diferentes gastos deducibles que, entre otros, admite expresamente la Ley:

1º Intereses y demás gastos de financiación invertidos en la adquisición o mejora del bien, así como los bienes que son cedidos de forma conjunta.

2º Gastos de conservación y reparación, teniendo en cuenta tanto los que tienen la finalidad de mantener el uso normal de los bienes, como arreglar la instalación eléctrica, como los de sustitución de elementos, por ejemplo los radiadores.

Debemos tener en cuenta que aquellos gastos que se destinen a la ampliación o mejora del bien, en la constitución de un mayor valor de adquisición, ya que dicho importe se recuperara a través de las correspondientes amortizaciones.

3º Aquellos tributos y recargos que no tengan carácter estatal, como puede ser el IBI o la tasa de basuras.

4º Las primas correspondientes a los contratos de seguro y los gastos de defensa jurídica.



5° Las cantidades destinadas a la amortización, siempre y cuando respondan a su depreciación efectiva (resultado de aplicar el coeficiente lineal de amortización sobre el valor pendiente de amortización).

Se entenderá que se cumple con el requisito de efectividad, si no supera el resultado de aplicar el 3 por ciento sobre el mayor de los siguientes valores:

- Coste de adquisición satisfecho
- Valor catastral, excluido el valor del suelo.

En los casos de rendimiento obtenidos por la titularidad de un derecho o facultad de derecho de uso y disfrute, se considerara deducible en concepto de depreciación, la parte proporcional del valor de adquisición satisfecho, dicha cuantía no podrá exceder de los rendimientos íntegros.

Una vez calculado el importe del rendimiento neto positivo, en los supuestos de inmuebles **arrendados como vivienda habitual**, les será de aplicación una reducción del 60%. Esta reducción no será de aplicación en los apartamentos para fines turísticos, ya que cubren una necesidad de carácter temporal y no permanente (artículo 23.2 LIRPF).

Otro de los casos particulares, que debemos tener en consideración a la hora de tratar el arrendamiento de viviendas son aquellos en los que la vivienda esta **subarrendada**, de esta forma las cantidades percibidas por el propietario de la vivienda, tendrán carácter de capital inmobiliario, mientras que las cantidades que perciba el subarrendador serán consideradas rendimientos de capital mobiliario, en este caso no les será de aplicación la reducción por arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda. Del mismo modo que en el arrendamiento, con arreglo al artículo 26 LIRPF, serán deducibles los rendimientos considerados como gastos necesarios para su obtención, al igual que el importe del deterioro sufrido de los bienes.

Igualmente, debemos tener en cuenta aquellos arrendamientos en los que la figura de arrendatario corresponda al **cónyuge o pariente del contribuyente** (hasta tercer grado inclusive), regulados en el artículo 24 LIRPF, donde el rendimiento neto total computable, no podrá ser inferior a la cuantía que resulte de aplicar el régimen especial de imputación de rentas inmobiliarias al inmueble objeto de arrendamiento.

Cabe diferenciar, aquellos inmuebles con **uso o destino simultáneo** en un mismo periodo impositivo, es el caso de aquellos inmuebles que una parte del periodo está destinados al arrendamiento y el resto destinados a disposición de uso y disfrute del titular. De esta manera, las rentas obtenidas por el arrendamiento constituyen rendimientos de capital inmobiliario y las correspondientes al periodo no arrendado constituyen renta imputada por la titularidad del inmueble (se obtendrá en proporción al número de días que no ha sido arrendada), siempre y cuando este no sea vivienda habitual del contribuyente. La imputación de renta consistirá en aplicar el 2% sobre el valor catastral del inmueble o bien en un 1'1% en el caso de que los valores catastrales estén revisados en los últimos 10 años.

Otro aspecto que debemos tener en cuenta, es el caso de **arrendadores no residentes en España**, donde los rendimientos obtenidos no tributarán por IRPF sino por IRNR.

El IRNR, es un tributo de carácter directo, el cual recae sobre las rentas obtenidas en territorio español por las personas físicas y entidades no residentes en España.

En particular, aquellos contribuyentes no residentes en territorio español se considerara que tienen su domicilio fiscal a efectos del cumplimiento de sus obligaciones tributarias en España, cuando obtengan rentas derivadas de bienes inmuebles en el domicilio fiscal del representante y en su defecto, en el lugar donde este sito el inmueble correspondiente. En el resto de casos, se considerara domicilio fiscal el del representante o responsable solidario.

La Base imponible, estará determinada por la diferencia entre ingresos y gastos, siendo el tipo impositivo aplicable con carácter general de un 24 por ciento, al considerarse que son rentas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente (artículo 25.1.a) LIRNR). El tipo será del 19, cuando sean contribuyentes residentes en otro estado miembro de la UE o del EEE, si existe un efectivo intercambio de información tributaria.

En cuanto a la obligación de nombrar un representante, viene regulado en el artículo 10 de LIRNR, y establece que estarán obligados aquellos contribuyentes que **no sean residentes en otro Estado miembro de la UE** (no será de aplicación, cuando exista normativa sobre asistencia mutua en materia de intercambio de información tributaria y recaudación). También es de obligación, “a las personas o entidades residentes en países o territorios con los que **no exista un efectivo intercambio** de información tributaria (...)

que sean **titulares de bienes situados** o de derechos que se cumplan o ejerciten en **territorio español**, excluidos los valores negociados en mercados secundarios oficiales”.

El contribuyente o representante, disponen de un plazo de dos meses para comunicar el nombramiento, acompañada de la aceptación del representante, a la Administración Tributaria. La designación, se comunicará en aquella Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria donde proceda declarar el impuesto.

El incumplimiento de dicha obligación, supone una infracción tributaria grave, teniendo por consecuencia una multa pecuniaria fija de 2.000 o 6.000 euros dependiendo del obligado al nombramiento.

A modo de ejemplo, un residente alemán que obtenga rentas en España procedentes del arrendamiento de su vivienda en Menorca, tiene la posibilidad de nombrar a un representante, para que actúe en su nombre en España en cuestiones tributarias.

La representación se puede acreditar de dos maneras distintas, que son:

- Mediante documento privado con firma legitimada notarialmente o mediante documento público.
- Mediante comparecencia ante el órgano administrativo competente.

En cuanto a la responsabilidad solidaria del ingreso de las deudas correspondientes que se haya satisfecho o las rentas de los bienes o derechos cuyo depósito o gestión tenga en comendado, respectivamente a las siguientes personas:

- El pagador de los rendimientos devengados sin mediación de EP.
- El depositario o gestor de los bienes o derechos no afectos a un EP

## 6. TRIBUTACIÓN EN IS

Por lo dispuesto en el Artículo 1 de la LIS, “el Impuesto sobre Sociedades es un tributo de carácter directo y naturaleza personal que grava la renta de las sociedades y demás entidades jurídicas de acuerdo con las normas de esta Ley”. Tiene carácter proporcional, y el tipo general es del 25 %.

Es relevante identificar cuando hay una actividad económica, para determinar si la hay o no, acudimos al Artículo 5.1 de la LIS, que dice “se entenderá por actividad económica la **ordenación por cuenta propia** de los medios de producción y de recursos

humanos o de uno de ambos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios”.

Será en el segundo párrafo donde hace alusión a los **arrendamiento de bienes inmuebles**, “en el caso de arrendamiento de inmuebles, se entenderá que existe actividad económica, únicamente cuando para su ordenación se utilice, al menos, una **persona empleada** con contrato laboral y jornada completa”, como ocurre en el IRPF.

La LIS contiene un **régimen especial para sociedades dedicadas al arrendamiento de viviendas**. Se encuentra en el Capítulo III de la LIS, en concreto en los Artículos 48 y 49. Atendiendo a lo dispuesto en dichos artículos, se acogerán a este régimen aquellas sociedades que tengan como actividad principal el arrendamiento de viviendas, y que además estén situadas en territorio español (construidas, promovidas o adquiridas). Si se quiere optar por dicho régimen, se debe comunicar a la Administración tributaria, aplicándose en el periodo impositivo a empezar.

Debemos tener en cuenta lo contenido en el tercer párrafo del artículo 48 “se asimilarán a viviendas el mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje con el máximo de dos, y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador, excluidos los locales de negocio, siempre que unos y otros se arrienden conjuntamente con la vivienda”.

El ejercicio de esta actividad, es compatible con otras complementarias y con la transmisión de los inmuebles una vez transcurrido un periodo de tiempo mínimo de 3 años (artículo 48.2b) LIS).

Como es previsible, para la aplicación del régimen se deben cumplir determinados requisitos y son los siguientes:

1. En cada periodo impositivo, la sociedad debe tener un mínimo de 8 viviendas arrendadas u ofrecidas para ser arrendadas.
2. Como se menciona anteriormente, deben permanecer arrendadas u ofrecidas al menos durante 3 años, estos se computaran de la siguiente manera:
  - a) Viviendas que figuren en el patrimonio de la entidad antes de acogerse al régimen: la contabilización del periodo, comenzara desde el inicio del periodo impositivo en el que se comunique el acogimiento al régimen, siempre que la vivienda ya se encuentre arrendada.

- b) Viviendas adquiridas o promovidas con posterioridad al acogimiento al régimen, se contabilizara desde la fecha del primer arrendamiento realizado por la sociedad.

La desobediencia a este requisito, implicara la devolución de la bonificación aplicada a cada vivienda, debiendo ser ingresada.

3. La contabilidad de actividades de promoción inmobiliaria y arrendamiento, debe realizarse por separado para cada inmueble adquirido o promovido. Esto es necesario para tener conocimiento de la renta que corresponde a cada inmueble.
4. Si se desarrollan actividades complementarias:
  - a) Al menos el cincuenta y cinco por ciento de las rentas del periodo impositivo (excluidas las transmisiones).
  - b) Que al menos el cincuenta y cinco por ciento del activo sea susceptible de generar rentas con derecho a aplicación de la bonificación.

Otra cuestión a tratar de este régimen son los beneficios que se pueden obtener, mediante la aplicación de las bonificaciones, las cuales están reguladas en el artículo 49 de LIS. A la cuota íntegra (fruto de la diferencia entre ingresos íntegros y gastos fiscalmente deducibles), resultante de las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan con los requisitos mencionados anteriormente, se beneficiaran del disfrute de una bonificación del 40%, aplicable al tipo impositivo general, concretándose este en un 15%. Dicha bonificación resulta incompatible con la reserva de capitalización, la cual establece que aquellos contribuyentes que tributen al tipo de gravamen del 25% o por el contrario del 30%, les resulta de aplicación una reducción en la base imponible del 10% del importe del incremento de los fondos propios.

En definitiva, el Régimen especial, de carácter opcional, tiene la finalidad de favorecer económicamente a las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, disminuyendo la carga fiscal a la que deben hacer frente gracias a la bonificación aplicable mencionada anteriormente. Dicho régimen es incompatible con el resto de los regímenes especiales contenidos en el Título VII LIS, excepto los siguientes: consolidación fiscal, transparencia internacional, el de fusiones, escisiones, aportaciones de activo y canje de valores y el de determinados contratos de arrendamiento financiero. Es de importancia, mencionar que dicho régimen fue introducido en el año 2003, con el objetivo de aumentar

el número de parques viviendas en alquiler, ya que por aquel entonces en España predominaba la propiedad.

## 7. EN PARTICULAR TRATAMIENTO FISCAL DEL ALQUILER DE VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO

De acuerdo con el artículo 2 de la Ley del Turismo de Aragón, se considera actividad turística “la destinada a proporcionar a los turistas los servicios de alojamiento (...), o cualquier otro servicio relacionado directamente con el turismo”.

Tendrán la consideración de **empresa de alojamiento turístico**, aquellas que se dedican de manera profesional y habitual (dos o más ocasiones en un año, sumando un total de al menos un mes), a proporcionar servicios de hospedaje o residencia, a cambio de un precio, que podrá ir acompañado o no de otros servicios complementarios (artículo 34 Ley de Turismo de Aragón).

Se consideran como **viviendas de uso turístico** “aquellas que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa, de acuerdo con los límites y las características que se determinen reglamentariamente” (artículo 40 de Ley de Turismo de Aragón), estas deben estar cedidas al completo y no se permite la cesión por estancias.

También cabe mencionar las **casas rurales**, se consideran como tal, “las casas independientes, cuyas características sean las propias de la arquitectura tradicional de la zona, en las que se proporcione, mediante precio, el servicio de alojamiento y eventualmente, otros servicios complementarios” (artículo 45 de Ley de turismo de Aragón). Este tipo de alojamiento tiene tres modalidades distintas de contratación; individualizada, conjunto de habitaciones o integra.

Por lo tanto, los bienes inmuebles, del contribuyente propietario o usufructuario, de los que se espere obtener rentas, bien porque estén destinados totalmente al arrendamiento durante todo el periodo impositivo o de manera simultánea al arrendamiento y uso y disfrute del mismo, condicionan la obtención o no de rentas sujetas.

Algunos de los inmuebles con estas características deben ser declarados a la Agencia Tributaria mediante el **Modelo 179** “Declaración informativa trimestral de la cesión de

uso de viviendas con fines turísticos” la cual se puede presentar de forma telemática desde la dirección web de la Agencia, aprobada el 26 de junio de 2021.

El Modelo 179, es una declaración de periodicidad trimestral (en el plazo comprendido entre el primer y último día del mes natural posterior a la finalización del correspondiente trimestre de la declaración), que deben presentar las personas y entidades intermediarias entre los cedentes o arrendadores y cesionarios o arrendatarios del uso de viviendas con fines turísticos. No deben presentarlo los alojamientos turísticos que estén regulados por su normativa específica, así como por el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

Algunos de los datos que contiene dicho modelo son los siguientes:

- Identificación del titular o titulares de la vivienda, titular del derecho y las personas o entidades cesionarias.
- Identificación del inmueble, dirección postal y referencia catastral.
- Número de días en los que la vivienda está destinada a fines turísticos, así como la fecha de inicio.
- Rentas percibidas por el titular y medio de pago empleado.

Para este tipo de arrendamientos debemos de tener en cuenta las consecuencias en el IVA y en el IRPF, atendiendo a las características del mismo, ya que no hay una sola casuística.

En primer lugar se analiza **desde el punto de vista del IVA**. Los arrendamientos destinados a vivienda en los que no se presten servicios hoteleros estarán sujetos pero exentos de IVA, como se comentó, por lo que el arrendador no debe de repercutir IVA al arrendatario. Sin embargo en aquellos arrendamientos en los que se prestan servicios hoteleros no habrá exención y deberán tributar al 10% de IVA.

A continuación se enumeran aquellos servicios complementarios que no están considerados propios de la industria hotelera y que por lo tanto permiten aplicar la exención:

- Servicios de limpieza al inicio y final del arrendamiento.
- Servicio de cambio de ropa al inicio y final del arrendamiento.
- Servicio de limpieza de zonas comunes del edificio.

- Servicios de atención técnica y mantenimiento en situaciones eventuales, como puede ser cerrajería y electricidad.

Las consecuencias de repercutir IVA son las conocidas:

- El arrendador debe emitir las facturas al arrendador con IVA.
- Dichas facturas deben estar contenidas en los libros de facturas emitidas y recibidas.
- Presentación trimestral del IVA mediante el Modelo 303.
- Declaración en el IRPF de los ingresos correspondientes a este tipo de arrendamientos.

En los casos en los que el arrendamiento se lleve a cabo **mediante una empresa gestora**, el propietario debe emitir facturas con un 21% de IVA a la empresa gestora, cumpliendo las obligaciones anteriormente mencionadas.

Por otro lado, la empresa gestora, emitirá facturas al 10% en el caso de que se incluyan servicios hoteleros, en caso contrario estará exento de IVA, con la obligación de presentar declaración trimestral y llevar libros de contabilidad.

Finalmente tenemos en cuenta los casos, en los que el arrendamiento se lleve a cabo mediante la **cesión de la vivienda al usuario final, pero con la intervención** de un agente inmobiliario, intermediario o comisionista. En la emisión de facturas, el propietario las emitirá al arrendatario con un 10% si se prestan servicios, mientras que el agente con un 21% al propietario. En cuanto a las declaraciones, el propietario será el obligado a presentar la declaración trimestral del impuesto (por el importe de la diferencia entre el IVA repercutido y soportado). Finalmente el propietario deberá llevar libro de facturas emitidas y recibidas.

**Desde el punto de vista del IRPF**, como se menciona anteriormente tenemos que diferenciar dos periodos:

- a) Periodo en el que la vivienda permanece arrendada.
- b) Periodo en el que la vivienda está a disposición de los propietarios.

Esta diferencia es relevante en este tipo de arrendamientos ya que los periodos de arrendamiento suelen ser breves, por ejemplo los apartamentos en zonas de turismo de temporada de esquí o aquellos que tienen por objeto los periodos vacacionales como



verano. Es importante determinar esta diferencia, ya que el periodo por el que no esté arrendada el propietario deberá imputarlo como rentas inmobiliarias.

Al igual que en un arrendamiento que no tenga el carácter de turístico, tratamos solo aquellos que no prestan servicios, es por este motivo que serán considerados de igual forma como rendimientos de capital inmobiliario, resultando el importe por el que se debe tributar. En cuanto a los gastos deducibles, son similares a los casos regulares de arrendamientos (IBI, gastos de comunidad, seguros, amortizaciones, etc.), todos ellos en proporción al tiempo en el que se encuentre arrendada la vivienda.

### **CASO PRÁCTICO 1**

El matrimonio compuesto por Carlota y Manel, residentes en Madrid durante 2021, han tenido arrendada durante todo el ejercicio una vivienda. Dicha vivienda, está arrendada a un hermano de Carlota, por un importe de 350 euros mensuales. Debemos tener en cuenta que Carlota y Manel realizan la declaración de la renta de forma conjunta. A continuación se muestran los datos relativos a la vivienda:

- La vivienda fue adquirida en el año 2007 por un valor de 60.000 euros, precio en el que se incluyen los gastos propios de la adquisición.
- El valor catastral, no ha sido revisado en los últimos 10 años, siendo de 15.000 euros, de los cuales 5.250 euros (35%) corresponden al valor del suelo y 9.750 euros que corresponden al valor de la construcción.
- La referencian catastral de la vivienda es: 1234567AB123C1234DE
- Los gastos generados a lo largo del 2021 han sido los siguientes:
  - A. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI): 91,00 euros
  - B. Intereses del préstamo: 4.200 euros
  - C. Amortización del capital: 1.200 euros
  - D. Gastos de la comunidad: 720 euros
  - E. Instalación de ventanas nuevas (01/01/2021): 2.000 euros

**Determinar a efectos del IRPF el rendimiento neto reducido del capital inmobiliario correspondiente a la vivienda arrendada.**

En primer lugar, debemos tener en cuenta, que la cantidad computada como rendimiento neto total será el mayor resultado de los siguientes importes:

- Diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos deducibles.
- Resultado de aplicar el 2% sobre el valor catastral (aplicamos el artículo 24 LIRPF, ya que la vivienda esta arrendada al hermano de Carlota, por lo que se encuentra en el segundo grado de parentesco).

### **Primer paso: cálculo de los ingresos íntegros obtenidos en el ejercicio 2021.**

Ingresos íntegros = renta mensual del arrendamiento x 12

Ingresos íntegros = 350 x 12 = 4.200 euros

### **Segundo paso: determinación de los gastos deducibles en el ejercicio 2021.**

- **Intereses del préstamo**, constituyen capital invertido en la adquisición de la vivienda, los cuales en virtud del artículo 23.1.a) 1º de LIRPF, serán deducibles con el límite de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos, es decir 4.200 euros. En este caso particular no hay exceso; en el caso de que hubiese, se podría deducir en los cuatro años siguientes.
- **IBI**, es un tributo el cual es considerado como gasto deducible de acuerdo con el artículo 23.1.a) 2º de LIRPF.
- **Gastos de comunidad**, considerados como gastos de conservación, conforme al artículo 23.1.a) 1º de LIRPF.
- **Amortización de la vivienda**, será deducible siempre y cuando se corresponda con la depreciación efectiva. En particular en los bienes inmuebles, la amortización no deberá exceder del 3% del mayor de los siguientes valores: coste de adquisición satisfecho o valor catastral (excluyendo el valor del suelo) artículo 23.1.a).4º.b) LIRPF.
  - *Coste de adquisición satisfecho =  $(60.000 - (0.35 \times 60.000)) \times 3\% = 1.170$  euros*
- **Amortización de instalación de ventas**, se podrá amortizar la totalidad del año, ya que fueron instaladas en enero, al 10% conforme a las tablas de amortización.
  - *Amortización =  $2.000 \times 0.10 = 200$  euros*

**Total de gastos deducibles = 6.381 euros**

**Tercer paso: cálculo del rendimiento neto (ingresos íntegros menos gastos fiscalmente deducibles)**

-  $Rendimiento\ neto = 4.200\ euros - 6.381\ euros = - 2.181\ euros$

Al ser un resultado negativo, no le será de aplicación la reducción del 60% contenida en el artículo 23.2 LIRPF.

Por lo tanto:

-  $Rendimiento\ neto\ reducido = - 2.181\ euros$

**Cuarto paso:** aplicar el 2% sobre el valor catastral ya que resulta de aplicación el límite establecido por el artículo 24 LIRPF (arrendamiento entre parientes).

-  $Rendimiento\ neto\ (2) = 0.02 \times 15.000\ euros = 300\ euros$

**Conclusión,** el valor a declarar como rendimiento neto total será 300 euros, ya que es el mayor de las dos cifras obtenidas

## **CASO PRÁCTICO 2**

**Carlota residente en Zaragoza, acude a su gestoría, ya que tiene en su propiedad una vivienda en Jaca, la cual no emplea como su vivienda habitual y la destina al alquiler a través de la plataforma de Airbnb, y desea saber qué obligaciones fiscales debe asumir.**

**A tener en cuenta:**

- Carlota es residente de España.
- Durante las estancias Carlota no ofrece servicios a los alojados.
- La oferta del alquiler es de la totalidad de la vivienda, no siendo posible el arrendamiento por habitaciones (aspecto relevante a tener en cuenta a la hora de determinar los gastos deducibles).

El paso previo que Carlota debe realizar antes de poner en alquiler su vivienda en la plataforma de Airbnb, será presentar el modelo 179 a la AEAT “Declaración informativa trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos”.

Fiscalmente, Carlota será informada de que está obligada a tributar por el Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas (que no es lo mismo que estar obligado al pago del impuesto). Esto se debe a que los ingresos obtenidos tendrán la consideración de rendimientos de capital inmobiliario a efectos del impuesto. Tan solo estará obligada a declarar los ingresos obtenidos, si estos superan los 1.000 euros anuales.

En cuanto a los gastos que podrá deducirse al realizar la declaración, son los expuestos en el artículo 23 de LIRPF. Para ello, debemos diferenciar dos periodos: periodo en el que la vivienda permanece arrendada y el periodo en el que la vivienda está a disposición de los propietarios. Esto es relevante dado que los gastos serán deducibles de manera proporcional al tiempo en el que ha estado arrendada la vivienda (en el caso de que se alquilase por habitaciones, en vez de por la totalidad de la vivienda, serán deducibles en proporción al espacio y a la duración del arrendamiento).

En cuanto al tipo impositivo aplicable, no hay uno general, sino que depende del total de los ingresos del contribuyente en el año de la declaración y de las circunstancias personales.

Debemos tener en consideración, que Carlota, al vivir en Zaragoza, es residente fiscal en España, por el contrario si no fuese residente en España, debería tributar por el Impuesto de la Renta de los No Residentes.

En lo que respecta al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) como ya hemos mencionado anteriormente, por la razón de que durante las estancias no ofrece servicios propios de hostelería, como puede ser la limpieza diaria del alojamiento, está sujeto pero exento, lo que implica que estará sujeto a ITP.

## CONCLUSIONES

Los contratos de arrendamientos de vivienda, están regulados en primer lugar la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En primer lugar, se debe diferenciar tres aspectos relevantes a la hora de establecer un contrato de arrendamiento, que son los siguientes:

- ¿A quién está dirigido el arrendamiento de la vivienda? A una persona física, jurídica o sociedad.
- ¿Qué uso que se le va a dar? Para vivienda habitual, vivienda de carácter turístico, o local de negocio.
- ¿Voy a prestar servicios de característicos de la industria hotelera?

Una vez tengamos estos tres aspectos claros, se puede proceder a desarrollar el contrato de arrendamiento, donde se especificará todo ello y donde además existe libertad de pactos, salvo ciertas cuestiones que tienen carácter obligatorio.

En cuanto a la tributación, el principal impuesto al que están sujetos los arrendamientos de viviendas es el **IRPF** que, como hemos visto, los rendimientos dependiendo de su origen pueden ser rendimientos de la actividad económica o rendimientos de capital inmobiliario, serán estos últimos en los que nos hemos centrado.

Para finalizar con IRPF, debemos tener en cuenta también los casos en los que el contribuyente no residente en España, obtiene rentas del arrendamiento de una vivienda de propiedad en España, como hemos visto, estos tienen la opción de nombrar a un representante fiscal, el cual será notificado a la AET.

En lo que respecta al **IVA**, se determina que los arrendamientos destinados a vivienda están sujetos pero exentos, siempre y cuando no se presten servicios propios de la industria hotelera. Debemos tener en cuenta, que si el local se destina a negocio, implica devengo de este tributo. En el caso de que se incluyesen estos servicios, las facturas se emitirán al 10%. También estarán sujetos a **ITP**, concretamente a la modalidad TPO, siempre y cuando disfruten de la exención de IVA.

Desde la perspectiva del **Impuesto de Sociedades**, existe el régimen especial para sociedades dedicadas al arrendamiento de viviendas, el cual tiene como objetivo desahogar las cargas fiscales de las sociedades dedicadas a ello, y además incentivar un mayor número de viviendas en alquiler.

Finalmente en lo que respecta a las viviendas de uso turístico, concluimos que tienen un tratamiento fiscal similar al resto de arrendamientos, en lo que respecta a IVA e IRPF, con la distinción de que este tipo de arrendamientos deben ser dados de alta en la AEAT mediante el modelo 179.

## BIBLIOGRAFIA

Agencia Tributaria. (Agencia Tributaria). Rendimientos de inmuebles arrendados. 20 de abril de 2022, de Agencia Tributaria Sitio web: <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/tributacion-arrendador-viviendas-otros-inmuebles/tributacion-alquiler-viviendas.html>

Agencia Tributaria (Agencia Tributaria) Alquiler un apartamento turístico ¿tengo que ingresar IVA? 20 de abril de 2022. Sitio web <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/iva/iva-operaciones-inmobiliarias/alquiler-apartamento-turistico-tengo-que-iva.html>

Agencia Tributaria (Agencia Tributaria) Preguntas frecuentes sobre el IVA en el arrendamiento de inmuebles - Exenciones. 20 de abril de 2022 Sitio web: <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/iva/iva-operaciones-inmobiliarias/preguntas-frecuentes-sobre-iva-arrendamiento-inmuebles/exenciones.html>

Agencia Tributaria (Agencia Tributaria) Cuadro Resumen. 20 de abril de 2022. Sitio web: <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/tributacion-arrendador-viviendas-otros-inmuebles/tributacion-alquiler-apartamentos-turisticos/tributan/cuadro-resumen.html>

Agencia Tributaria (Agencia Tributaria) Tributación del alquiler de viviendas. 20 de abril de 2022. Sitio web: <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/tributacion-arrendador-viviendas-otros-inmuebles/tributacion-alquiler-viviendas.html>

Agencia Tributaria (Agencia Tributaria) Arrendamiento. 20 de abril de 2022. Sitio web: [https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-ayuda-presentacion/irpf-2021/7-cumplimentacion-irpf/7\\_3-rendimientos-derivados-inmuebles/7\\_3\\_7-cumplimentacion/7\\_3\\_7\\_1-arrendamiento.html](https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-ayuda-presentacion/irpf-2021/7-cumplimentacion-irpf/7_3-rendimientos-derivados-inmuebles/7_3_7-cumplimentacion/7_3_7_1-arrendamiento.html)

Agencia Tributaria. (Agencia Tributaria). Representación y responsabilidad solidaria en el IRNR. 28 de mayo de 2022, de Agencia Tributaria Sitio web: <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/no-residentes/irnr-sin-establecimiento-permanente/representacion-responsabilidad-solidaria-irnr/retenedores-responsabilidad-solidaria.html>

ÁLVAREZ MARTÍNEZ, J, “La tributación de los contratos de compraventa y de arrendamiento de vivienda”, Parra (Dr.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2015, pp 799 – 814.

Fernando Trigueros de la Fuente. (2011). Tributación del arrendamiento y subarrendamiento sobre bienes muebles e inmuebles. 25 de abril de 2022, de LEFEBVRE Sitio web: <https://blog.efl.es/articulo-doctrinal/tributacion-del-arrendamiento-y-subarrendamiento-sobre-bienes-muebles-e-inmuebles/#>

García, R., & García, R. (2022). Tributación alquiler vivienda vacacional - IVA e IRPF. 28 Mayo 2022, Sitio web: <https://asepyme.com/tributacion-alquiler-vivienda-vacacional/>

Guías Jurídicas. Arrendamiento de inmuebles. 21 de abril de 2022, de Guías Jurídicas Sitio web: [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUNDM0NTfbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA-0pxJTUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUNDM0NTfbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA-0pxJTUAAAA=WKE)

Joaquina Rueda. (2022) ¿Cuántos impuestos pagas por alquilar una vivienda de tu propiedad? 23 de mayo de 2022, de JRAECONOMISTAS Sitio web: <https://jraeconomistas.com/tributacion-del-alquiler-de-vivienda/>

Juan Arroyo. (2021). Régimen especial de entidades de arrendamiento de vivienda. 10 de noviembre de 2021, de Auditoria&Co Sitio web: <https://auditoria-audidores.com/articulos/articulo-auditoria-regimen-especial-de-entidades-de-arrendamiento-de-vivienda/>

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. Boletín Oficial del Estado, 29 de Noviembre de 2006. <https://www.boe.es/eli/es/l/2006/11/28/35/con>

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado, 25 de Noviembre de 1994. <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>

Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades. Boletín Oficial del Estado, 28 de noviembre de 2014. <https://www.boe.es/eli/es/l/2014/11/27/27/con>



Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Boletín Oficial del Estado, 29 de Diciembre de 1992. <https://www.boe.es/eli/es/l/1992/12/28/37/con>

Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes. Boletín Oficial del Estado, 12 de marzo de 2004. <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2004/03/05/5/con>

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Boletín Oficial del Estado, 21 de Octubre de 1993, <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/1993/09/24/1/con>

Sandra Gamella. (2016) ¿Qué obligaciones fiscales tienen arrendador y arrendatario? 15 de mayo de 2022, de Documentación Jurídica Sepín Sitio web: <https://blog.sepin.es/2016/12/obligaciones-fiscales-contrato-alquiler/>

## ANEXO

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Paseo María Agustín, 47 – 1ºDCHA – 50004 – ZARAGOZA (ZARAGOZA)

En Zaragoza, a 1 de mayo de 2022.

#### REUNIDOS:

Como **ARRENDADOR**: Carlota Andrés Ceamanos, mayor de edad, con D.N.I 12345678A y domicilio en C/ Fueros de Jaca, 5, portal 3, 2º IZQ – 22700 – Jaca (Huesca).

Teléfono de contacto: 666 66 66 66 Email: [carlota123@hotmail.es](mailto:carlota123@hotmail.es)

Como **ARRENDATARIO**: María García García, mayor de edad con D.N.I 78945612W y domicilio fiscal a efectos de notificaciones en Paseo María Agustín, 47 – 1ºDCHA – 50004 – Zaragoza (Zaragoza).

Teléfono de contacto: 777 77 77 77 Email: [maria123@hotmail.es](mailto:maria123@hotmail.es)

Ambas partes intervinientes se reconocen y dan capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato de **ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**.

#### EXPONEN

I. Que Carlota Andrés Ceamanos, en adelante arrendador, es propietaria de la vivienda sita en Zaragoza, en la calle Paseo María Agustín, 47 – 1ºDCHA – 50004 – Zaragoza (Zaragoza). En particular el piso consta de 5 habitaciones amuebladas, cocina totalmente equipada (vitrocerámica, frigorífico, microondas, lavadora, lavavajillas), 2 cuartos de baño; la calefacción es central y el edificio donde se encuentra situado tiene ascensor.

Referencia catastral: 1234567AA123B1234CD

Se deja constancia de que la vivienda posee el perceptivo certificado de eficiencia energética, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

II. Que María García García en adelante arrendatario, está interesado en el arrendamiento de la mencionada vivienda.

III. Estando ambas partes de mutuo acuerdo en dicho otorgamiento y aceptando que este contrato se registrará por la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente y en su defecto, para lo no especificado por el Código Civil, lo llevan a efecto de acuerdo con las siguientes estipulaciones.

### **ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.- Consentimiento, objeto y destino.-** En el presente, Carlota Andrés Ceamanos, cede en arrendamiento el inmueble descrito en la Exposición I de este documento. Dicho inmueble se empleará como VIVIENDA HABITUAL, de lo contrario el arrendatario necesitara autorización expresa y escrita del arrendador.

**SEGUNDA.- Vigencia.-** El presente contrato tendrá efectos a partir del 1 de mayo de 2022, poniendo en este momento el inmueble a disposición del arrendatario, mediante la entrega de llaves por parte del arrendador.

**TERCERA.- Plazo y opción de desistimiento.-** La duración del presente contrato, se estipula en UN AÑO, desde la fecha de vigencia, a partir del 1 de mayo de 2023, será prorrogado de forma tácita por periodos anuales y según la normativa vigente. El arrendatario podrá desistir del contrato una vez hayan transcurrido seis meses desde su firma, siempre que lo comunique por escrito con al menos 30 días de antelación al arrendador.

**CUARTA.- Facultad de recuperar la vivienda del arrendador.-** Se deja constancia de que no procederá la prorroga obligatoria del presente contrato en el caso, de que transcurrido el primer año de contrato, se comunique la necesidad de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o para familiares de primer grado. Dicha comunicación se realizara por escrito y con dos meses de antelación a la que fecha en la que se vaya a necesitar. El arrendatario estará obligado a la entrega en dicho plazo sin que ello genere derecho a indemnización alguna por parte del arrendador.

**QUINTA.- Precio y fianza.-** El precio pactado es de 800 euros mensuales. El importe correspondiente al mes de mayo de 2022, así como la fianza, abonaran en la firma del presente contrato en efectivo y sirviendo este acto como justificante de pago.

El arrendatario entrega en este acto a la propiedad la cantidad de 800 euros en concepto de fianza, al objeto del artículo 36 LAU. Una vez finalizado el contrato, el arrendador viene obligado, a la devolución de la fianza al arrendatario siempre que el inmueble se encuentre en buen estado y no haya deudas pendientes.

**SEXTA.- Lugar y forma de pago.-** La renta y cantidades asimiladas se satisfarán por mensualidades anticipadas, dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante ingresos en la cuenta corriente ESXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX a nombre del arrendador, quien queda autorizado para modificar el lugar o modo de pago, surtiendo efecto tal variación a partir del mes siguiente en que se comunique al arrendatario.

**SEPTIMA.- Actualización de la renta.-** Durante la vigencia del presente contrato la renta será actualizada al término de cada periodo anual, esta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el IPC, tomando como referencia el último publicado en la fecha de actualización del contrato. Será exigible a partir del mes siguiente en aquel en el que se haya notificado.

**OCTAVA.- Conservación de la vivienda.-** El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación del inmueble y aceptarlas expresamente, reconociendo que se encuentra en condiciones normales para el uso al que se destina, y se obliga a utilizar la vivienda con la debida diligencia, conservarla en perfecto estado y devolverla así, salvo el deterioro natural producido por el uso y transcurso del tiempo.

El arrendatario está obligado a realizar por su cuenta, y a su cargo las pequeñas reparaciones que exija el uso ordinario de la vivienda.

Por su parte el arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitualidad, salvo cuando el deterioro de dicha reparación sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

En este sentido el arrendatario debería contratar un seguro de hogar para cubrir cualquier contingencia con respecto a sus enseres, así como la responsabilidad civil del inquilino y de las personas de su casa, circunstancias que no cubren los seguros de los propietarios.

**NOVENA.- Gastos de comunidad e IBI.-** Sera de cuenta y cargo del arrendador el coste de los recibos de contribución urbana del inmueble, así como el gasto de la comunidad de propietarios. Los arrendatarios quedan exentos del pago de estos gastos.

**DECIMA.- Suministros.-** La adquisición, conservación, reparación o sustitución de contadores de suministros y el importe del consumo, son cuenta y cargo exclusivo de las arrendatarias.

**DECIMO PRIMERA.- Obras del arrendatario.-** El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en el inmueble sin previo permiso por escrito del arrendador. En todo caso, las obras autorizadas serán a cargo y cuenta del arrendatario, y quedaran en beneficio de la finca, sin beneficio a indemnización o reclamación. EL permiso municipal, también será a cuenta del arrendatario.

**DECIMO SEGUNDA.- Rescisión por incumplimiento.-** El incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones del contrato dará lugar a su rescisión.

**DECIMO TERCERA.- Cesión del contrato, subarriendo y derechos de tanteo y retracto.-** Se prohíbe la cesión y subarriendo, total o parcial de la vivienda, salvo que fuese expresamente autorizado y por escrito por el arrendador. El arrendatario renuncia también a los derechos de tanteo y retracto especificados en el artículo 25 de LAU.

**DECIMO CUARTA.- Notificaciones y requerimientos.-** Se designa como domicilio del arrendador el que figura en el encabezamiento de este contrato y del arrendatario el inmueble arrendador.

**DECIMO QUINTA.- Sujeción.-** Ambas partes, con renuncia a su fuero propio, se someten expresamente a los juzgados y tribunales de la ciudad donde radica el inmueble para la discusión litigiosa de cualquier cuestión dimanante del presente contrato.

En prueba de conformidad, firman las partes el presente documento, por duplicado, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIO**