

EN EL ARRENDAMIENTO, EL PROPIETARIO DEBE REPERCUTIR EL IVA SOBRE LOS GASTOS ADICIONALES

Repercusión de IVA. En los alquileres de locales de negocio es habitual que el arrendador repercute al arrendatario el coste de ciertos gastos del inmueble arrendado. Por ejemplo, algunos suministros, o más comúnmente las cuotas de la comunidad de propietarios, el IBI o el seguro. Pues bien:

- El propietario del local le emitirá facturas mensuales en las que **le repercutirá IVA, siendo la base imponible de este impuesto no solo por la renta del alquiler sino también por todos los gastos que le repercute** (luz, agua, IBI, seguros...).
- Además **le aplicará el IVA del 21% sobre toda la base imponible**, siendo indiferente que el gasto que le repercute no tribute por IVA (como sería el caso de una tasa o un seguro, por ejemplo) o que lo haga a un tipo inferior (el consumo de agua, por ejemplo, que tributa al 10%).

Retenciones a practicar. Su empresa como **pagadora, deberá practicar una retención del 19% sobre los alquileres**, tomando como base de cálculo tanto las rentas del alquiler como los gastos repercutidos. A estos efectos, no importa si el propietario del local es una persona física o una sociedad.

Ejemplo: Considerando una renta mensual de 1.200 euros y que le repercuten el seguro anual del local de 400 euros (gasto que no lleva IVA) y unos gastos de suministros de 330 euros (300 de base + 30 de IVA):

- El propietario deberá emitir una factura con una base imponible de 1.900 euros (1.200+400+300) y aplicar el 21% de IVA (399 euros). Asimismo, dicho propietario podrá deducirse, como IVA soportado, los 30 euros de IVA correspondiente a los suministros.
- Su empresa, como arrendataria, deberá retenerle 361 euros, importe que corresponde al 19% de la renta mensual más las cantidades repercutidas (1.900 x 19% = retención)

En los alquileres de locales, los gastos repercutidos al arrendatario forman parte tanto de la base imponible del IVA (al 21%) como de la base de retención.

Tenga esto presente si actúa en un contrato de arrendamiento de un local comercial, como arrendador o como arrendatario.

Quedamos a su disposición.

Luis Alfonso Rojí Chandro

(Socio/Director de Impuestos y Asesoría Fiscal)

Remitido por: Vanessa Esteve