

TRIBUTACION DEL ARRENDAMIENTO DE VIVENDA

1.- Hecho imponible

El arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, se encuentra sujeto al Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), en su modalidad transmisiones patrimoniales onerosas (en adelante TPO).

La tributación del arrendamiento tiene su apoyatura legal en el artículo 7.1.b) del Texto Refundido de la Ley del ITPyAJD, que señala que son transmisiones patrimoniales sujetas la constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, **arrendamientos**, pensiones y concesiones administrativas.

Ahora bien, el ITP (TPO) gira exclusivamente sobre operaciones que no constituyan actos del tráfico empresarial, limitando su ámbito a las operaciones entre particulares. Por tanto hay que distinguir cuando un arrendamiento se encuentra sujeto a IVA y cuando a TPO. La normativa reguladora del ITPyAJD, establece que no procede liquidación como transmisión onerosa los arrendamientos sujetos al IVA. Un arrendamiento sujeto al IVA sería el alquiler de un piso para desarrollar una actividad empresarial o profesional.

Asimismo, en la Ley del IVA se declaran expresamente exentos el arrendamiento de los edificios o parte de los mismos destinados exclusivamente a vivienda, incluidos los garajes y anexos accesorios.

En definitiva, toda vez que un arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda, constituye una operación entre particulares, se encuentra sujeta a TPO.

2- Sujeto pasivo

Esta obligado al pago del impuesto el arrendatario, de conformidad con al art. 8.f) del TR del ITPyAJD.

El ITPyAJD, en términos generales establece que el sujeto pasivo es aquel que recibe la cosa o a cuyo favor se constituye el derecho, siendo en este caso al arrendatario el titular del derecho a usar el inmueble.

En el caso de impago del Impuesto, la Administración tributaria competente podrá exigir el pago del mismo al arrendatario/contribuyente.

3.- Base imponible

Para el cálculo de la base, existen dos reglas:

a) Regla general, que sea conocida la duración del contrato: Se computa como base, la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración del contrato.

b) Reglas especiales:

b.1) Que no constase la duración: Se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse, caso de continuar vigente después del expresado período temporal.

b.2) Arrendamiento de fincas urbanas sujetas a prórroga forzosa: Se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años.

4.- Cuota tributaria

La cuota tributaria de los arrendamientos se obtendrá aplicando sobre la base liquidable la tarifa que fije la Comunidad Autónoma. En la actualidad la tarifa vigente en es la establecida por la normativa del estado, sin que ninguna Comunidad Autónoma haya modificado dicha escala:

	Euros
Hasta 30,05 euros	0,09
De 30,06 a 60,10	0,18
De 60,11 a 120,20	0,39
De 120,21 a 240,40	0,78
De 240,41 a 480,81	1,68
De 480,82 a 961,62	3,37
De 961,63 a 1.923,24	7,21
De 1.923,25 a 3.846,48	14,42
De 3.846,49 a 7.692,95	30,77
De 7.692,96 en adelante, 0,024040 euros por cada 6,01 euros o fracción.	

Podrá satisfacerse la deuda tributaria mediante la utilización de efectos timbrados en los arrendamientos de fincas urbanas, según la escala anterior.

El impuesto se liquidará en metálico cuando en la constitución de arrendamientos no se utilicen efectos timbrados para obtener la cuota tributaria.

Ejemplo: Alquiler de vivienda durante 6 años a 1.000 € por mes:

Base imponible: 1.000 € X 12 meses X 4 años = 48.000 €

Cuota tributaria: De 7.692,96 en adelante, 0,024040 euros por cada 6,01 € o fracción:

$$\begin{aligned} &\text{Hasta 7.692,96} \rightarrow 30,77 \\ &(48.000 - 7.692,95) / 6,01 = 6.706,66 \text{ €} \\ &0.024040 \times 6.707 \text{ €} = 161,24 \text{ €} \\ &30,77 + 161,24 = 192 \text{ €} \end{aligned}$$

El arrendatario tendrá que pagar una cuota de 192 €.

4.- Comentarios

La tributación del arrendamiento, ya se recogía en la anterior norma reguladora del ITPyAJD, Real Decreto Legislativo 3050/1980. Y con anterioridad desde el Texto Refundido de la Ley y Tarifas de los Impuestos Generales sobre las Sucesiones y sobre Transmisiones Patrimoniales y actos Jurídicos Documentados, aprobado por Decreto 1018/1967.

El rendimiento del Impuesto corresponde a las Comunidades Autónomas, formando parte del capítulo de Impuestos Indirectos del Presupuesto de las Comunidades Autónomas.

La renta obtenida por el arrendador tiene efectos fiscales en el IRPF.