

## A quién corresponden los gastos en un contrato de alquiler de una propiedad:

### 1.- Los Honorarios de los profesionales que intervienen en la gestión del Alquiler:

Es la llamada comisión que el **Arrendador (Propietario)** podría pagar a un Agente Inmobiliario en el caso que éste le hubiera facilitado un **Arrendatario (Inquilino)**.

Cuando interviene un Agente Inmobiliario la comisión que normalmente se paga es el equivalente a una mensualidad de alquiler.

En algunas Comunidades Autónomas es el **Arrendatario (Inquilino)** quien paga esta comisión, por lo que antes de permitir que un Agente Inmobiliario haga alguna gestión para localizarle un **Arrendatario (Inquilino)**, es conveniente preguntarle quién va a pagar la comisión y de qué importe.

### 2.- Los impuestos a pagar en un contrato de alquiler:

Los contratos de alquiler también están sujetos al pago de un Impuesto.

Los contratos que son objeto de un **alquiler de una vivienda o de un arrendamiento rústico**, están **sujetos al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD)**.

La base imponible del impuesto a pagar se calcula **sobre la renta total a pagar**.

Así y a modo de ejemplo, si el contrato de alquiler es por un período de 2 años y la renta mensual es de 300 €, la base imponible será de 7.200 € (2 años por 12 meses por 300 €/mes, igual a 7.200 €), mientras que si el contrato de alquiler es por un período de 5 años y la renta mensual es de 400 €, la base imponible es de 24.000 € (5 años por 12 meses por 400 €/mes, igual a 24.000 €)

El tipo de **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD)** en España, a **excepción de la provincia de Vizcaya** es según el siguiente escalado:

Renta total:	Impuesto a pagar
Hasta 30,05 €	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 €
A partir de 7.692,96 €	0,024 € por cada 6,01 € de renta o fracción

El tipo de **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD)** en **Vizcaya** es según el siguiente escalado:

Renta total:	Impuesto a pagar
Hasta 300,00 €	43,25 €
De 300,01 € a 900,00 €	130,00 €
De 900,01 € en adelante	1,50 € por cada 10 € de renta o fracción

El pago de este impuesto corresponde al **Arrendatario (Inquilino)** y debe liquidarse en cualquier oficina liquidadora de la Comunidad Autónoma correspondiente, aunque es preferible que sea la que le corresponda por la zona donde está ubicada la propiedad.

También puede liquidarse mediante la compra de efectos timbrados y adjuntarlos al contrato firmado.

Los **contratos de alquiler de locales comerciales, despachos, naves industriales, solares industriales o urbanos, garajes o parkings están sujetos a IVA a un tipo del 21.00%**. Además en el caso de elevarse estos contratos a escritura pública tienen que liquidar Actos Jurídicos Documentados (AJD).

El impuesto IVA lo tiene que pagar el **Arrendatario (Inquilino)** al **Arrendador (Propietario)** quien deberá liquidarlo o compensarlo a la Agencia Tributaria.

### 3.- Las cuotas de la comunidad de Propietarios:

Es frecuente en los contratos de arrendamiento pactar que los gastos de la Comunidad sean a cargo del **Arrendatario (Inquilino)**. Sin embargo si no se pacta expresamente, los gastos serán a cargo del **Arrendador (Propietario)**.

### 4.- Las obras de mejora en la comunidad de Propietarios:

Corresponde al **Arrendador (Propietario)** hacerse cargo de los gastos de mejora en las Comunidades de Propietarios.

### 5.- El impuesto sobre bienes inmuebles (IBI):

El recibo del IBI puede repercutirse al **Arrendatario (Inquilino)**. Para ello debe pactarse expresamente en el contrato de arrendamiento.

### 6.- La contribución de mejoras del Ayuntamiento:

Corresponde al **Arrendador (Propietario)** hacerse cargo de las contribuciones de mejoras en los Ayuntamientos.

FACIMIL SIN VALOR