

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

---

## COSTES FISCALES DEL ARRENDADOR

El contrato de arrendamiento regulado en la Ley 29/1994 de la LAU, genera una serie de costes fiscales, que será de distinta naturaleza si se trata de Arrendador (Propietario) o bien, Arrendatario (Inquilino).

La **TRIBUTACIÓN del ARRENDAMIENTO** tiene su argumentación legal en el artículo 7.1.b) del Texto Refundido de la Ley del ITP y AJD, que señala, que son transmisiones patrimoniales sujetas la constitución de derechos reales, entre otros, los arrendamientos.

### 1- COSTES FISCALES DEL ARRENDADOR.

Los rendimientos procedentes del arrendamiento de una vivienda constituyen para el Arrendador un rendimiento de capital inmobiliario.

**Únicamente** si el arrendamiento se realiza como actividad económica las cantidades obtenidas no tienen la consideración de rendimientos del capital inmobiliario, sino de actividades económicas, dentro de cuyo apartado específico deberán ser declarados.

Se entiende que el arrendamiento se realiza como actividad económica cuando concurren las siguientes dos circunstancias:

- a) Que en el desarrollo de la actividad se cuente, al menos, con un local exclusivamente destinado a la gestión de los inmuebles arrendados.
- b) Que exista, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, para el desempeño de dicha gestión.

## 2- I.R.P.F. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE PARTICULARES

Excepcionalmente El Arrendador (Propietario) **quedara excluido** del Impuesto del IRPF cuando el arrendamiento tenga la consideración de capital inmobiliario. (Rendimientos de elementos patrimoniales (vivienda) cuando el titular sea el contribuyente y no afecto al desarrollo de una actividad).

El alquiler de vivienda, no se encuentra sometido a ninguna retención, éste tiene que ser **DECLARADO OBLIGATORIAMENTE**. Las deducciones por alquiler de vivienda son las siguientes:

- a) Por alquiler de una vivienda el 60%
- b) Alquiler de una vivienda por jóvenes 100% siempre y cuando:
  - 1- Tenga entre 18-30 años
  - 2- Cobre más de la cantidad del Iprem (7455'14€)

## 3- I.V.A. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EXENTOS DEL PAGO DEL I.V.A

Se encuentra **exento de IVA:**

- a) El arrendamiento de viviendas utilizadas como tales, con los muebles incluidos en las mismas y con los garajes y anexos (cuando así se establezca en el contrato de arrendamiento).
- b) La exención de los alquileres de garaje, siempre y cuando:
  - 1- el arrendamiento incluya una vivienda.
  - 2- y, además, una o varias plazas de garaje, como elementos accesorios de aquélla.
  - 3- No se cumpliría esta circunstancia en aquellos casos en que se atribuya a una vivienda un uso mixto, como vivienda o como despacho profesional. En cuyo caso se aplicara el 19% de retenciones del alquiler.

La finalidad del contrato debe ser única y exclusivamente el de vivienda.

## **4-I.V.A. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO OBLIGADOS AL PAGO DEL I.V.A**

Se encuentran obligadas al pago de I.V.A:

- a) Cuando el arrendador se compromete a prestar servicios propios de la industria hotelera (tales como limpieza, lavado de ropa, sábanas, toallas, etc.).
- b) Arrendamiento de viviendas amuebladas efectuado por una persona jurídica para destinarlo, cediendo su uso, a residencia de empleados.

FACIMIL SIN VALOR