

## CONSECUENCIAS FISCALES EXONERACION O MORATORIA DEL ALQUILER DEL LOCAL DE NEGOCIO

En este sentido, es importante poner de manifiesto que, aunque el propietario no obtenga ingresos procedentes de esas rentas de alquiler en un determinado periodo de tiempo, es posible que tenga que tributar por ellos como si los hubiera percibido.

Al respecto, son ya muchos los arrendadores que han planteado la exoneración del pago de la renta del alquiler al inquilino o la concesión de una moratoria por un determinado tiempo. A este respecto es importante advertir de la importancia de formalizar por escrito cualquiera de los referidos pactos, y así poder demostrar que no estamos ante un impago de la renta. De no hacerlo podríamos encontrarnos ante una posición desfavorable a los intereses del arrendador en el sentido de que, al considerarse como un posible impago del alquiler el propietario debería declarar los ingresos no percibidos en Renta e ingresar el IVA.

### EFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN EN IRPF e IVA

#### **EXONERACION DEL PAGO DEL ALQUILER**

Si se opta por la exoneración del pago del alquiler, es decir, si las partes pactan por escrito la exoneración del pago de las rentas del alquiler, se pueden dar los siguientes supuestos:

1. En el caso de ser un alquiler de un **inmueble sujeto a IVA** (local comercial, oficina o nave industrial), la exoneración del pago de la renta equivaldría a la **cesión gratuita** del inmueble durante el plazo pactado, por motivos propios de la actividad económica. Y por tanto, el propietario podría verse liberado de tener que ingresar el IVA que no ha cobrado.
2. En el caso de que el inmueble sea una vivienda, el arrendador **NO TENDRA QUE TRIBUTAR** por las rentas del alquiler exoneradas, mediante acuerdo firmado, como rendimientos del capital inmobiliario, ya que no pueden ser exigidas al inquilino.

**IMPORTANTE:** No se tributará por las rentas no percibidas, pero se generará una renta imputada durante ese periodo en la declaración de la Renta, es decir, computarán unos ingresos calculados aplicando, bien el 2% del valor catastral de los inmuebles situados en municipios con valores catastrales revisados o bien, el 1,1%, en el resto.

3. Si las rentas del alquiler tributarán como **actividad económica**, el contribuyente tampoco deberá incluir en su IRPF dichas rentas porque en función del pacto alcanzado con el arrendatario, la renta del alquiler no es exigible.

### **MORATORIA EN EL PAGO DE LA RENTA**

En este caso, el propietario no exonera del pago de las rentas al inquilino, sino que lo que se pacta es su prórroga, con lo que la renta sigue siendo exigible.

Este retraso en el pago no exime al arrendador de tributar en su IRPF (como rendimiento del capital inmobiliario, o como actividad económica), ni en el IVA. Por lo tanto, se deberá imputar el rendimiento al período en el que sea exigible (anual, en el IRPF, y trimestral o mensual, en el IVA), según el acuerdo alcanzado.

### **PAGO PARCIAL DE LA RENTA**

Para el caso en el que se pacte el pago parcial de la renta y aplazar parte del importe restante, el propietario deberá tributar tanto en el IRPF como en el IVA en el momento en que la renta sea exigible.

### **LAS RETENCIONES DE IRPF ANTE LA MORATORIA DEL ALQUILER**

En caso de que el inquilino sea una empresa o un profesional, hay que tener en cuenta que **será el pago de la renta del alquiler el momento que determina el nacimiento de la obligación de retener. Es decir, las retenciones se ingresarán en el momento en que se efectúe el pago del alquiler.**

Por lo tanto, es posible que el ingreso pueda computarse en un ejercicio en virtud del criterio de devengo, mientras que, si el pago de la renta se realiza en un ejercicio

distinto, momento que determina el nacimiento de la obligación de retener, la retención correspondiente sea deducible de la cuota del arrendador en ese otro ejercicio. En definitiva, en el caso de que el inquilino pague en la forma pactada, el propietario sólo podrá deducirse en su declaración del IRPF la retención efectivamente practicada.

## NOVEDADES FISCALES

### CAMBIO DE CRITERIO AEAT

Te informamos de que la AEAT ha cambiado el criterio sobre el cómputo del plazo de 10 días de las **notificaciones electrónicas**

Según una de las preguntas frecuentes que la AEAT había colgado en su web el plazo de los 10 días quedaba interrumpido durante el período de alarma, reanudándose el cómputo a partir del día que finalizase este. Sin embargo, el nuevo criterio de la AEAT es que la prórroga de plazos no afecta a las notificaciones correspondientes a la AEAT, por lo que, según esta interpretación, **el transcurso de 10 días naturales desde la puesta a disposición de la notificación, sin que se haya accedido a ella, produce el efecto de notificación válidamente efectuada.**

## **NOVEDADES FISCALES RD LEY 11/2020 (BOE 01-04-2020)**

El miércoles 1 de abril, se publicó el Real Decreto-ley 11/2020 por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

### **Resumen de principales modificaciones que se establecen en lo tributario.**

- Aplazamiento de deudas aduaneras (art. 52) (No se aplica a las cuotas de IVA que se incluyan en la autoliquidación de este tributo)
- Suspensión de plazos tributarios en Comunidades Autónomas y Entidades

- Ampliación de plazos para recurrir. En general, respecto al plazo para recurrir, impugnar o reclamar en vía administrativa, en cualquier procedimiento que pueda tener efectos desfavorables o de gravamen para el interesado: se computará desde el 13 de abril (si no se amplía el estado de alarma), cualquiera que sea el tiempo transcurrido desde la notificación de la actuación administrativa **antes del 14 de marzo.**
- El plazo para interponer **recursos de reposición o reclamaciones económico-administrativas**, empezará a contarse desde el 30 de abril. Esto se aplica tanto cuando el plazo (de 1 mes) se hubiera iniciado, y no finalizado, antes del día 14, como cuando no se hubiera notificado aún a esa fecha el acto contra el que se vaya a recurrir o reclamar. (También se aplica a las CCAA y Entidades locales)
- Quedan suspendidos los plazos tributarios de **prescripción y de caducidad** desde el 14 de marzo al 30 de abril
- Se determina que lo anterior aplica a procedimientos tramitados por la AEAT, CCAA y EELL.
- Disponibilidad de los planes de pensiones en caso de desempleo o cese de actividad derivados de esta crisis sanitaria (La tributación de estas prestaciones será como rendimientos del trabajo)

Cualquier duda o consulta sobre temas fiscales puede dirigirte a nuestra asesora fiscal, María Fernández, enviando un correo electrónico a [federacion@ecos.es](mailto:federacion@ecos.es)

Zaragoza, 2 de abril de 2020

-ASESORÍA FISCAL-