



## Repercusiones tributarias de las renegociaciones de alquileres de locales de negocio

En la situación actual se están renegociando muchos contratos de arrendamiento, reduciendo o bonificando temporalmente las rentas o estableciendo una carencia en el pago durante los meses que dure el actual escenario.

Por ello, es importante tener en cuenta las repercusiones de estas negociaciones en el ámbito fiscal.

### IVA

Los propietarios de locales de negocio arrendados tienen la obligación de repercutir e ingresar el IVA con independencia del impago de la renta, incluso aunque este impago traiga causa en motivos de fuerza mayor.

Únicamente en el caso de que previamente a la exigibilidad de la renta se alcanzara un acuerdo expreso entre el propietario y el arrendatario retrasando esa exigibilidad o reduciendo las rentas, se evitaría la repercusión del impuesto sobre la renta originalmente pactada en el momento de la exigibilidad inicialmente acordada.

En consecuencia, si no se ha alcanzado un acuerdo previamente a la exigibilidad de la renta, y se ha repercutido el impuesto sobre la renta contractual, podrá modificarse la base imponible ulteriormente en dos supuestos: (i) si se ofrecen descuentos o bonificaciones posteriores al devengo y exigibilidad de las rentas; y (ii) si se produce el impago de las rentas ya facturadas. En los dos casos deberán emitirse las correspondientes facturas rectificativas y también en el supuesto (ii) deberá seguirse el procedimiento especial regulado para supuestos de impago, que implica efectuar la oportuna comunicación a la Administración Tributaria.

### IRPF

En los casos en que las rentas tengan la consideración de rendimientos del capital mobiliario, su devengo se origina con su exigibilidad.

En consecuencia, para eludir este devengo de renta es preciso que se acuerde de forma expresa un diferimiento en la exigibilidad de las rentas, o bien su reducción, ello sin perjuicio de la posibilidad de que, si no se ha efectuado esta renegociación de forma explícita, se deduzcan los saldos de dudoso cobro, lo que exigirá que hayan transcurrido al menos seis meses desde que se realice la gestión del cobro hasta la finalización del ejercicio.

Las renegociaciones expresas de plazos e importes serán ineludibles además para evitar la obligación de retener de forma total o parcial.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

**IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES**

En la normativa del Impuesto sobre Sociedades no existe regulación específica en cuanto a este tipo de renegociaciones, por lo que deberá estarse a lo que establece la normativa contable.

Del Plan General Contable (Norma de Registro y Valoración 8ª) y el criterio del ICAC podría interpretarse que el efecto de estas bonificaciones se debe distribuir a lo largo del periodo de arrendamiento, utilizando, con carácter general, un sistema de reparto lineal a lo largo del periodo restante de vigencia del contrato. En consecuencia, el menor ingreso para el propietario y el menor gasto para el inquilino derivado de las reducciones o carencias acordadas no se debería imputar únicamente a los periodos afectados por estas reducciones o carencias, sino que su efecto se debería prorratear contablemente, siguiendo un criterio lineal, durante el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento.

En cuanto a las rentas facturadas e impagadas por el arrendatario, las provisiones por insolvencias pueden ser deducibles, cumpliendo ciertos requisitos establecidos en la norma tributaria, aunque no lo serán hasta transcurridos 6 meses desde el vencimiento de la deuda.

Por todo ello, **es sumamente aconsejable que los acuerdos a los que lleguen propiedad y arrendatario se documenten de forma escrita, ya que a efectos fiscales existe diferencia entre el impago de la renta y el acuerdo de exoneración o moratoria de la renta por las partes.**



---

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>

---



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.