

EL IVA Y LOS ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIO AFECTADOS POR EL ESTADO DE ALARMA



Las diferentes medidas tomadas por el Gobierno para paliar los efectos de la crisis del Covid-19 no prevén moratoria alguna en relación con los locales de negocio arrendados. Sin embargo, es viable, en el marco de la autonomía de la voluntad de las partes que rige la contratación civil y mercantil, acordar entre arrendador y arrendatario las medidas oportunas para mitigar esta situación excepcional.

En los últimos días estamos recibiendo muchas consultas acerca de cómo hacer las facturas por el alquiler de locales comerciales cuando se acuerda con el inquilino una condonación total o parcial de la renta mensual o una moratoria en el pago. En las próximas líneas intentaremos despejar algunas dudas respecto a las distintas situaciones en la que se puede encontrar el propietario del inmueble, dado que el alquiler de locales comerciales es una operación sobre la que es preceptivo repercutir el Impuesto sobre el valor Añadido al tipo del 21%.

Las situaciones que podrían plantearse son la siguientes:

a) La condonación o exoneración total de la renta correspondiente a un determinado mes o a los que se pacten entre el propietario y el inquilino. En este supuesto entendemos que no se produciría el devengo del impuesto dado que la renta no resulta exigible por el acuerdo al que han llegado las partes (art. 75.uno.7º de la Ley del IVA).

b) Si la condonación es parcial, el devengo del IVA sólo se producirá por la parte exigible, no habiendo obligación de repercutir el impuesto sobre la parte condonada en la medida que esta no resulta exigible. La factura habrá de emitirse por el nuevo importe acordado, indicado claramente en la factura el acuerdo alcanzado entre las partes.

c) En los casos de moratoria, es decir, cuando lo pactado es el aplazamiento de determinadas mensualidades de alquiler que pasarán a incrementar el importe de otras mensualidades, la exigibilidad y devengo se producirá en esas mensualidades futuras y no en aquellas que se aplazan, y ello porque es en ese momento en el que se produce la exigibilidad del precio. Atendiendo a esta interpretación, si hemos acordado que el importe del mes de abril sea exigible en el mes de julio y agosto, la repercusión del IVA se efectuará en estos meses. No obstante, si queremos esquivar un posible conflicto tributario, a la vista del exceso de celo con el que la AEAT interpreta la normativa fiscal, lo más prudente sería repercutir el IVA en la factura del mes de abril.

d) Pudiera suceder que la factura ya hubiese sido emitida y con posterioridad se hubiese acordado con el inquilino la condonación parcial o total de la cuota de arrendamiento. En este caso será necesario hacer una factura rectificativa con arreglo a lo establecido en los artículos 80 y 89 de la Ley del IVA y del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación (RD 1619/2012, de 30 de noviembre).

En cualquiera de los supuestos planteados, para evitar el pago del IVA, es necesario modificar el contrato recogiendo las nuevas condiciones derivadas del estado de alarma, que ha provocado una situación excepcional y muy diferente a la que existía cuando se firmó el contrato.

Por último, si el escenario en el que nos encontramos es el impago de una factura, se podrá acudir al sistema de rectificación de la base imponible para recuperar la cuota del IVA repercutida y no cobrada.

Quedamos a su disposición, para cualquier duda o aclaración adicional que precise contacte con [nosotros](#).



Jorge Borrajo Dios

Socio de Kreston Iberaudit
Auditor de Cuentas – Abogado
Profesor Asociado de la Facultad de
Economía y Empresa de la
Universidad de A Coruña
Email: jorge.borrajo@kreston.es