



## Más Impuestos en Alquileres.

Aunque es bastante desconocido por la mayor parte de los contribuyentes, lo cierto es que la Ley considera el alquiler una adquisición onerosa, pues **el inquilino adquiere un derecho a usar la vivienda por un período determinado a cambio de un precio**. Motivo por el que declara estas operaciones sujetas a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO).

El art. 7 del Texto Refundido de la **Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados** dispone que son transmisiones patrimoniales sujetas, entre otras, la constitución de arrendamientos, así como que no estarán sujetas al concepto de TPO, estas operaciones cuando sean realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y estén sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). No obstante, quedarán sujetos a dicho concepto impositivo los arrendamientos de bienes inmuebles cuando gocen de exención en el IVA.

Están sujetos a IVA y excluidos por tanto de TPO los contratos de arrendamiento de locales comerciales o de viviendas para uso de oficina o despacho, o el arrendamiento de vivienda cuando el arrendatario es una empresa o profesional, en el marco de su actividad económica.

Por su parte, toda vez que un arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda constituya una

operación entre particulares, se encontrará sujeta a TPO.

Respecto al sujeto pasivo, la Ley establece que el obligado al pago del Impuesto en la constitución de arrendamientos, a título de contribuyente, es el arrendatario, siendo el arrendador responsable subsidiario en el caso de que éste hubiera percibido el primer plazo de renta sin haber exigido al arrendatario justificación de haber satisfecho el impuesto. Lo que se traduce en que **el arrendador, aparte de cobrar la renta, debe verificar que el arrendatario pague el impuesto**.

No obstante lo anterior, en la página web de la Consejería de Hacienda de la Junta de Andalucía se advierte que, sin perjuicio de que se exija el pago al responsable subsidiario, el inquilino, por su parte, podrá sancionado con una multa.

La Base Imponible será la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración del contrato, y cuando no constase éste, se girará la liquidación computándose seis años, **sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse**, caso de continuar vigente después del expresado período temporal. En los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetas a prórroga forzosa se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años.