

RETENCION INMUEBLES

Tipo de retención aplicable a los rendimientos, cualquiera que sea su calificación, derivados del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles a partir del 01/01/2007.

El 18% para arrendamiento y subarrendamiento de bienes inmuebles urbanos, (arrendatario empresario o sociedad).

¿Qué debe incluirse como base de retención en el arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles?

La normativa establece que la retención se practicará sobre todos los conceptos que el arrendatario satisfaga al arrendador o subarrendador, excluido el IVA.

Por tanto, la retención sobre este tipo de rendimientos no solo opera sobre el concepto de renta, sino también sobre todos los gastos que el arrendador repercute al arrendatario (luz, agua, comunidad,...)

¿Cuáles son los supuestos en los que no existe obligación de practicar retenciones a cuenta del IRPF sobre rendimientos procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos?

No existirá obligación de practicar retención:

1. Cuando se trate de arrendamiento de vivienda por empresas para sus empleados.
2. Cuando las rentas satisfechas por el arrendatario a un mismo arrendador no superen los 900 euros anuales.
3. Cuando el arrendador esté obligado a tributar por alguno de los epígrafes del Grupo 861, Sección 1ª IAE o por algún otro epígrafe que faculte para la actividad de arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles urbanos, y aplicando al valor catastral de los inmuebles destinados a arrendamiento o subarrendamiento las reglas para determinar la cuota establecida en los epígrafes del citado Grupo 861 no hubiese resulte cuota cero.

Obligación de practicar retención sobre los rendimientos que se satisfagan por el arrendamiento de la vivienda habitual.

Las personas físicas que en el ámbito particular, (no empresarial ni profesional), satisfagan rendimientos por el arrendamiento de inmuebles urbanos, al no tener la consideración de personas obligadas a retener, no procederán a la práctica de retenciones. Es decir, tanto las personas físicas que no tengan la consideración de empresarios o profesionales, como estos últimos, cuando las rentas no sean satisfechas en el ejercicio de su actividad sino para sus fines particulares, no estarán obligados a practicar retenciones.

Cuando se hace efectiva la fianza por arrendamiento de local de negocio por los dos últimos meses de alquiler. ¿Qué consideración tiene desde el punto de vista del arrendador? ¿Hay que practicar la retención por arrendamiento?

En el momento de su constitución, la fianza constituye una garantía de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, y no tiene la consideración de ingreso para el arrendador. Entendemos que en este caso se está aplicando la fianza al pago de las dos últimas mensualidades de alquiler, por lo que en ese momento si constituye ingreso, estando sometido a retención.