

NUM-CONSULTA V2367-14

ORGANO SG de Impuestos sobre el Consumo

FECHA-SALIDA 10/09/2014

NORMATIVA Ley 37/1992 art. 78-

DESCRIPCION-HECHOS En un contrato de arrendamiento de local de negocio se repercuten al arrendatario los gastos de comunidad de propietarios en el recibo mensual de alquiler, incluyéndolos en la base del impuesto.

CUESTION-PLANTEADA Determinación de la base imponible del arrendamiento cuando se repercuten gastos, como el recibo de la comunidad de propietarios.

CONTESTACION-COMPLETA 1.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 78 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE de 29 de diciembre), la base imponible de dicho Impuesto está constituida por el importe total de la contraprestación de las operaciones sujetas al mismo, procedente del destinatario o de terceras personas, incluyéndose en el concepto de contraprestación cualquier crédito efectivo a favor de quien realice la operación gravada, derivado tanto de la prestación principal como de las accesorias de la misma.

En relación con la determinación de la base imponible en los arrendamientos de bienes inmuebles sujetos y no exentos al Impuesto sobre el Valor Añadido, esta Dirección General de tributos, entre otras, en sus Resoluciones de 7 de febrero de 1986 (BOE de 11 de febrero), 13 de marzo de 1986 (BOE de 20 de marzo) y 2 junio de 1986 (BOE de 13 de junio) ha determinado lo siguiente: "Se incluyen en el concepto de contraprestación, no solamente el importe de la renta, sino también las cantidades asimiladas a la renta y cualquier otro crédito efectivo del arrendador frente al arrendatario derivado de la prestación arrendaticia y de otras accesorias a la misma".

Entre los conceptos que, según las citadas Resoluciones, forman parte de la base imponible de las operaciones de arrendamiento de inmuebles sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre que se repercutan al arrendatario, se enuncian los siguientes: contribución territorial urbana, cuota de participación en los gastos generales (incluidos el sueldo del portero o conserje), repercusiones por obras, repercusiones por suministros energéticos y otros conceptos análogos.

2.- En consecuencia con todo lo anterior, la base imponible del Impuesto sobre el Valor Añadido en los arrendamientos de inmuebles objeto de consulta estará constituida por el importe total de la contraprestación del referido servicio, incluyéndose en dicho concepto no solamente el importe de la renta, sino también las cantidades asimiladas a la renta y cualquier crédito efectivo del arrendador frente al arrendatario derivado de la prestación arrendaticia y de otras accesorias a la misma, como los gastos de agua, electricidad, basura, contribuciones especiales, obras y mejoras, comunidad de propietarios, y el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que según la legislación aplicable o las cláusulas contractuales, se repercutan por el arrendador al arrendatario.

Lógicamente sólo debe trasladarse el gasto real correspondiente a dichos servicios, excluido, en su caso, el Impuesto sobre el Valor Añadido que grava los mismos, ya que el arrendador podrá normalmente deducir el Impuesto soportado en los gastos o suministros contratados y sólo debería incluir en la base imponible del Impuesto el importe que es efectivamente gasto para él mismo, es decir, el importe

neto sin Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente a los citados gastos.

No obstante, si por acuerdo entre las partes o decisión del arrendador, se repercutiera al arrendatario una cantidad superior al gasto efectivamente realizado, incluyendo, entre las cantidades que por estos conceptos se cobra al arrendatario, partidas que no constituyen gastos reales, como por ejemplo el propio Impuesto soportado y deducible, esa cantidad superior también debería formar parte de la base imponible sujeta a gravamen por este tributo.

Por último, el tipo impositivo aplicable al importe de los gastos señalados, que el arrendador traslada al arrendatario como una parte más de la contraprestación por el arrendamiento del inmueble y, por tanto, como un gasto accesorio a la propia renta, es el general del 21 por ciento que es el aplicable a las operaciones de arrendamientos de inmuebles.

3.- Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.