

COVID-19. En caso de acordar una moratoria o condonación en el pago del alquiler de un local consecuencia del COVID-19 ¿debo ingresar el IVA? Si se acuerda una rebaja ¿el IVA a repercutir es también menor?

Como consecuencia de las últimas medidas aprobadas por el COVID-19 con relación a los arrendamientos de locales por parte de empresarios y autónomos, una de las cuestiones que pueden dar lugar a confusión o problemática es la referente a la incidencia fiscal del IVA como consecuencia de operaciones como la cancelación temporal del contrato de alquiler, el impago, reducción, condonación o aplazamiento de las cuotas arrendaticias en locales comerciales.

La crisis económica originada por el COVID-19 y la consiguiente paralización de muchas actividades está llevando a la renegociación de los contratos de arrendamiento. Arrendadores y arrendatarios están alcanzando diferentes tipos de acuerdos que, en su mayoría, consisten en:

- Reducciones o bonificaciones de la renta
- Períodos de carencia o condonación del pago del alquiler.
- Moratorias o aplazamientos del alquiler

Sin perjuicio de los aspectos puramente legales que se derivan de este tipo de renegociaciones, resulta de interés tener en cuenta las implicaciones tributarias, respecto a las que habían surgido ciertas dudas, y en concreto la incidencia del IVA en estas operaciones por la cancelación temporal del contrato de alquiler, el impago, reducción, condonación o aplazamiento de las cuotas arrendaticias en locales comerciales.

El arrendamiento como prestación de servicios

Para analizar el tratamiento fiscal aplicable a los arrendamientos de local, a efectos de IVA, debemos partir de la base que se consideran como una prestación de servicios de tracto sucesivo; es decir, son operaciones continuadas en las que se devenga el IVA en el momento en que sea exigible la parte del precio de cada percepción durante la vigencia del contrato.

La base imponible se calcula a partir del importe pactado como cuota arrendaticia.

Rebajas en el importe de la renta del alquiler

De reducirse las cuotas temporalmente, por acuerdo de ambas partes, el IVA se devengará en el momento en que las cuotas resulten exigibles sobre la base imponible pactada.

Si se acuerda una reducción del importe del alquiler, la Agencia Tributaria determina que el IVA será el 21% del importe de la nueva renta acordada. La acreditación de tal acuerdo podrá ser efectuada por cualesquiera de los medios de prueba admitidos en derecho, los cuales serán valorados por la AEAT

Moratoria o condonación en el pago del alquiler

Si arrendador y arrendatario acuerdan la suspensión del contrato de alquiler o una moratoria, suspensión o carencia en el pago de la renta, como puede ser en el caso de cierre temporal del negocio debido al Estado de Alarma por el COVID-19, la Agencia Tributaria señala que no se producirá el devengo del IVA durante dicha suspensión, moratoria o carencia. La acreditación de tal acuerdo podrá ser efectuada por cualesquiera de los medios de prueba admitidos en derecho, los cuales serán valorados por la AEAT.

Atención. Es conveniente que se acuerde entre las partes con claridad la exigibilidad de las cuotas para poder determinar y poder defender la ausencia de devengo de las cuotas de IVA durante ese periodo. Sería aconsejable que se presente el documento formalizado por las partes, junto con el modelo 600 de autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. De esta forma el acuerdo quedará "sellado" por la administración tributaria autonómica, prácticamente como si se tratase un documento público.

Impago de las cuotas arrendaticias sin acuerdo

En este caso, entendemos que aplicaría la norma vigente antes de la situación del Covid-19, esto es, el impago no evita ni la existencia del hecho imponible ni del devengo del impuesto, por lo que el arrendador debería liquidar el IVA ante la Administración Tributaria, disponiendo de los mecanismos establecidos por la norma para la recuperación de cuotas de IVA impagadas y recogidas en el artículo 80 de la LIVA.

Aplazamiento/ fraccionamiento de las cuotas de arrendamiento

Tanto el aplazamiento como el fraccionamiento en el pago de las cuotas, incluso en el caso de que exista un acuerdo entre las partes, puede suponer que la Administración considere que se ha devengado el IVA sobre el total de la base imponible estipulada en el contrato inicial.

Nos reafirmamos en lo señalado con anterioridad para el caso de rebaja en las cuotas de arrendamiento, es decir, la necesidad de acordar por escrito los condicionantes para defender la ausencia de exigibilidad y, en consecuencia, del devengo del Impuesto.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Un cordial saludo,