

¿ESTÁ EXENTO DE IVA EL ARRENDAMIENTO DE UNA VIVIENDA A UNA SOCIEDAD PARA SU USO POR LOS EMPLEADOS?

El Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) ha cambiado el criterio que tenía hasta ahora Hacienda, y en una reciente Resolución ha establecido que el arrendamiento de una vivienda a una sociedad estará exento de IVA con solo especificar en el contrato de arrendamiento la persona usuaria última del inmueble y se prohíba la posibilidad de cederla o subarrendarla.

Estimado/a cliente/a:

En ocasiones, es una sociedad la que alquila una vivienda, para que residan allí directivos o empleados suyos. Pero en estos casos posiblemente le surja la duda de si debe emitir factura con o sin IVA, es decir, si tales arrendamientos están o no exentos del IVA.

Recordemos que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.Uno.23^a de la Ley del IVA, los arrendamientos de edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas están exentos del IVA.

El arrendamiento de vivienda a sociedad ¿está exento de IVA?

Como hemos señalado, en general el arrendamiento de edificios destinados a vivienda está exento de IVA. No obstante, hasta la fecha el criterio que seguía Hacienda en este caso era otro, y exigía que se repercutiese IVA si quien alquilaba la vivienda era una empresa (aun en el caso de que esa empresa cediese la vivienda a uno de sus empleados).

Considera Hacienda que cuando una sociedad arrienda una vivienda, y posteriormente la destina a alojamiento de sus empleados, estaría realizando un subarriendo del inmueble, por lo que la operación no estaría exenta de IVA. Hay que recordar que el citado artículo 20.Uno.23^o de la Ley del IVA dispone que la exención no se extenderá a los arrendamientos de edificios o parte de los mismos para ser subarrendados.

Por tanto, Hacienda consideraba que el alquiler estaba exento de IVA sólo si era el propio arrendatario quien lo destinaba a su propia vivienda (lo que no sucedía cuando quien alquilaba era una sociedad).

Cambio de criterio del TEAC

El Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) ha cambiado este criterio, y en una reciente Resolución de 15-12-2016 resuelve la cuestión consiste en determinar si procede o no la aplicación de la exención regulada en el art. 20.Uno.23^o de la ley del IVA a los arrendamientos de viviendas en los que el arrendatario es una persona jurídica o sociedad que va a destinar las mismas al alojamiento de sus trabajadores, con

la particularidad de que de manera concreta y específica, en el propio contrato de arrendamiento, figura ya la persona o personas usuarias últimas del inmueble, de manera que se impide el subarrendamiento o cesión posterior a personas ajenas a aquellas designadas en dicho contrato de arrendamiento.

Pues bien, el TEAC establece que dicho subarriendo sólo impedirá la exención del IVA, en el caso de que sea posterior al contrato de arrendamiento suscrito por la sociedad. Por el contrario, si en el propio contrato de arrendamiento la entidad arrendataria establece quiénes serán las personas que ocuparan el inmueble para destinarlo a su vivienda, **el arrendamiento sí estará exento de IVA.**

Revisión de contratos de arrendamiento

Por tanto, para poder aplicar la exención del IVA en el contrato se debe reflejar expresamente la persona que utilizará el inmueble como su vivienda habitual. El objetivo es impedir la cesión a distintas personas de manera discontinua o por periodos inferiores al fijado en el contrato de arrendamiento.

Atención. Precisa el TEAC que deberán figurar en el contrato de arrendamiento que suscribe la entidad los **nombres de los ocupantes de la vivienda**, no pudiendo relegarse su designación para un momento posterior. Si fuera así, se estaría subarrendando la vivienda y por tanto se perdería la exención en IVA.

Por tanto, a la hora de llevar a cabo este tipo de arrendamientos es fundamental redactar un buen contrato de arrendamiento donde se haga constar las personas o usuarios que serán del inmueble, el plazo durante el cual lo utilizarán y la exclusividad para el uso como vivienda (impidiendo la utilización por ninguna otra persona física y el desarrollo de actividades profesionales o empresariales-), para que de esta forma la Administración considere que el alquiler de la vivienda está exento del IVA.

Atención. Tanto los arrendadores como arrendatarios, deberían revisar la situación de los arrendamientos de vivienda para empleados, suscritos o por suscribir.

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

Un cordial saludo,

Csf Consulting