

## CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA A PARTICULARES: TRIBUTACIÓN POR ITP

La Comunidad de Madrid está llevando a cabo una campaña de comprobaciones e inspecciones, a fin de reclamar el tributo por las anualidades no prescritas (hasta cuatro años). Para ello, las Comunidades Autónomas pueden cruzar datos con sus respectivos registros de fianzas, y así localizar los contratos realizados que no hayan procedido a liquidación. Años atrás, era más frecuente que los inquilinos abonaran el Impuesto sin ser conscientes, mediante la adquisición del papel timbrado que empleaban los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria que intermediaban en estas operaciones.

Existen parámetros en los que la celebración de contratos de arrendamiento no sujetos (o exentos) del IVA (de vivienda a particulares) sí que están sometidos a tributación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas. La **base de tributación** se basa en la renta total pactada durante todos los años previstos de duración del contrato. Si el contrato se prorroga, ha de hacerse una nueva liquidación.

En cuanto a la **cuota**, es resultado de la aplicación de la escala prevista en el Texto Refundido de la Ley regulatoria del Impuesto, que es el Real Decreto 1/1993. Puede alcanzar el 0,4%, salvo que la Comunidad Autónoma en la que esté sito el inmueble tenga diferente regulación, como es el caso de Cataluña, donde desde el 1 de enero de 2015, hay un tipo fijo del 0,5%.

El inquilino está obligado al pago si comienza a pagar las rentas por el alquiler antes de que el haya acreditado el pago del impuesto, si bien la Ley responsabiliza subsidiariamente al propietario,

También hay novedades jurídicas sobre la cuestión. Desde la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013 se introdujo el artículo 7.2: los **contratos de arrendamiento de fincas urbanas no inscritos en el Registro de la Propiedad no tienen efectos frente a un tercer adquirente de buena fe**. El inquilino que no tenga registrado su contrato puede perder el derecho a permanecer en el inmueble frente a un comprador que no sepa de la inexistencia de arrendamiento por no constar éstos en el Registro. Esto obliga a los inquilinos a escriturar e inscribir en el Registro sus contratos de alquiler, y para ello es necesario liquidar el impuesto, ya que la Ley prohíbe a los Registradores inscribir actos que no hayan sido previamente liquidados en la oficina tributaria correspondiente.

[info@asgese.com](mailto:info@asgese.com)