# Efectos en el IVA del impago, suspensión, reducción y/o aplazamiento de las rentas por arrendamientos de locales de negocio. (Resumen)

(**Nota:** adjuntamos al presente comunicado el texto completo del Comentario que hemos elaborado en relación a esta cuestión)

El devengo del IVA se encuentra regulado en el artículo 75 de la ley del IVA que establece que el IVA se devengará, en las prestaciones de servicios, cuando estos se presten o ejecuten. No hay duda que en los contratos de arrendamiento el servicio se presta por el uso o puesta a disposición al arrendatario del local objeto de arrendamiento.

Así las cosas los efectos en el IVA para los arrendadores, de los distintos supuestos que se pueden presentar son básicamente los siguientes:

1. **Suspensión o condonación total temporal de la renta pactada en el contrato**

En estos casos el arrendador no va a percibir la renta del alquiler en un periodo de tiempo determinado. El contrato se mantiene vigente, el arrendamiento continua, pero hay un periodo de carencia acordado entre arrendador y arrendatario.

En estos supuestos siempre que la condonación o renuncia a la renta no sea por una contraprestación del arrendatario al arrendador, no se devengará el IVA ya que no habría devengo por no ser exigible la renta suspendida.

1. **Reducción o condonación parcial de la renta pactada en el contrato**

En este caso arrendador y arrendatario acuerdan una reducción de la renta para un periodo concreto y determinado. En definitiva se trata de una reducción sobre el importe del alquiler que se venía percibiendo, también por un periodo temporal.

En este supuesto habría exigibilidad y devengo del IVA pero solo por la parte de la renta que se perciba realmente.

1. **Aplazamiento de la renta pactada en el contrato**

En estos supuestos en el acuerdo entre arrendador y arrendatario no se produce una suspensión (condonación) total o parcial de la renta sino que se aplazan las rentas correspondientes a un periodo de tiempo concreto y determinado, pactándose en dicho acuerdo un nuevo calendario para el pago de esas rentas. De tal manera que los arrendatarios no pagan la renta de ese periodo y ese importe no cobrado se percibirá más adelante aumentando los importes de los siguientes periodos.

En estos casos, en la medida que lo que se acuerda es aplazar las rentas para su aumento en otros periodos, la exigibilidad y devengo del IVA se producirá en esos periodos futuros y no en el periodo en el que ha acordado su aplazamiento.

1. **Impago de la renta pactada en el contrato**

Estos supuestos se producen cuando no habiendo acuerdo entre arrendador y arrendatario, este último decide unilateralmente no abonar al arrendador la renta pactada en el contrato.

En estos casos, y con independencia de las consecuencias legales que desde el punto de vista civil se puedan producir, a los efectos del IVA se ha devengado y es exigible la renta del alquiler por lo que el arrendador deberá emitir la correspondiente factura en la que repercutirá el correspondiente IVA y en la declaración que corresponda, ingresar el importe correspondiente.

En estos supuestos habrá que tener en cuenta lo previsto en estos supuestos respecto de la modificación de la base imponible en el IVA respecto de créditos impagados.

**Conclusiones y recomendaciones**

1. Es preciso un análisis individualizado de cada situación para valorar las circunstancias de cada caso. No es lo mismo un local destinado al público que se ha cerrado por el decreto de alarma que una oficina o una nave.
2. Siendo perfectamente aplicable, en la mayoría de los casos, la aplicación en los contratos de arrendamiento de local de negocio de la cláusula rebus sic stantibus, nuestra recomendación es que se produzca un acuerdo entre arrendador y arrendatario respecto de las rentas pactadas, al menos, mientras esté vigente el estado de alarma decretado por el Gobierno. **A tal efecto adjuntamos un modelo de acuerdo para su personalización al caso concreto.**
3. Dicho acuerdo aunque puede ser verbal debe formalizarse de algún modo para que pueda ser acreditado entre las partes y a los efectos fiscales.
4. En el caso de reducción parcial de la renta es conveniente que en la factura que se emita por el arrendador conste o se haga referencia al acuerdo con el arrendatario.

A título de ejemplo puede constar en la factura el importe total de la renta y a renglón seguido expresamente la reducción aplicada

**Ejemplo**

· Renta del mes de abril 2020……………………..1.000

* Reducción acordada COVID-19…………………..(300)
* Importe total a pagar…………………………………(700)

## ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REUNIDOS

En \*\*\*, a \*\* de marzo/abril de 2020. De una Parte:

D. /Dª. \*\*\*\*\*\*, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI \*\*\*\*\*, actuando en nombre y representación de la mercantil \*\*\*\*\*, S.L. /S.A., con CIF \*\*\*\* y domicilio en \*\*\*\*\*, representación que ejerce en virtud de su cargo de \*\*\*\*, que se halla debidamente inscrito en el Registro Mercantil, y que asegura vigente.

En adelante, podrá ser referido como la “Parte Arrendadora” o la “Arrendadora”. De otra Parte:

1. /Dª. \*\*\*\*\*\*, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI \*\*\*\*\*, actuando en nombre y representación de la mercantil \*\*\*\*\*, S.L. /S.A., con CIF \*\*\*\* y domicilio en \*\*\*\*\*, representación que ejerce en virtud de su cargo de \*\*\*\*, que se halla debidamente inscrito en el Registro Mercantil, y que asegura vigente.

En adelante, podrá ser referido como la “Parte Arrendataria” o la “Arrendataria”.

En adelante, ambas podrán ser referidas conjuntamente y a un solo efecto como las “Partes”, y a tal efecto,

## EXPONEN

* 1. Que con fecha \*\*\*\*, las Partes suscribieron un Contrato de Arrendamiento para uso distinto de vivienda, en adelante, el “Contrato”, para el arrendamiento del local/nave sito en \*\*\*\*, en donde la Arrendataria desarrolla su actividad.
	2. Que como consecuencia del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. se ha producido una significativa disminución de la actividad de la Arrendataria y por tanto una importante reducción de sus ingresos.
	3. Que al objeto de paliar los efectos negativos de esta situación, las Partes han acordado aplazar/reducir/suspender la obligación de la Arrendataria de abonar la renta en los términos establecidos en el Contrato, durante un plazo máximo de \*\*\* meses a contar desde el próximo devengo del abono de la misma.
	4. Que en consecuencia con lo anterior, la Parte Arrendataria renuncia expresamente a la interposición de cualesquiera acciones o excepciones al abono de la renta por causa de la disminución de sus ingresos consecuencia de la propagación del COVID-19 para el caso que incumpliere la obligación del abono de la renta de otros periodos a los expresamente referidos en el presente Anexo.
	5. Que por cuanto antecede, las Partes, reconociéndose mutua y recíproca capacidad legal, convienen en suscribir el presente ANEXO A CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que se regirá por todas y cada una de las siguientes

## ESTIPULACIONES

**PRIMERA. Aplazamiento/Reducción/Suspensión temporal del abono de la renta mensual.**

En virtud de lo referido en los Expositivos II y III, las Partes acuerdan aplazar/reducir/suspender la obligación de la Arrendataria de abonar a la Arrendadora la renta mensual estipulada en la cláusula \*\*\* del Contrato, durante un periodo máximo de

\*\*\* meses a contar desde el próximo devengo de la misma, es decir, con efectos a partir de la renta del mes de Abril de 2020 hasta el de \*\*\*.

En consecuencia, a partir del mes de \*\*\*, la Arrendataria deberá continuar abonando la renta vigente, sin que en ningún caso quepa entender prórroga tácita al presente Anexo, salvo que las Partes suscriban un nuevo Anexo el cual deberá constar necesariamente por escrito.

## SEGUNDA. Mantenimiento del resto de cláusulas y obligaciones del Contrato.

Lo previsto en la estipulación anterior no afectará al resto de cláusulas del Contrato, el cual permanece íntegramente vigente en todos sus derechos y obligaciones, salvo los que se contradigan con lo previsto en el presente Anexo.

## TERCERA. Renuncia a acciones y excepciones procesales.

En virtud de lo acordado en el presente Anexo, las Partes acuerdan:

* + 1. Por la Parte Arrendadora renunciar a la interposición de acción de reclamación de cantidad frente a la Arrendataria por las rentas aplazadas/suspendidas/reducidas.
		2. Por la Parte Arrendataria renunciar a la interposición de cualesquiera acciones o excepciones judiciales o extrajudiciales relativas al impago de las rentas de los meses posteriores a los que se han acordado el aplazamiento/reducción/suspensión expresamente contemplados en la Estipulación Primera del presente Anexo, no pudiendo alegar o invocar causas de fuerza mayor, imprevisibilidad, cese del objeto del contrato, cláusula “*rebus sic stantibus*”, ni otras causas análogas o similares.

Y para que así conste, firman las Partes en \*\*\*, a \*\*\* de marzo de 2020.

Parte Arrendataria Parte Arrendador