

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en Arrendamiento de Viviendas

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD), es el gran desconocido para los arrendatarios al formalizar un contrato de arrendamiento de vivienda, pues por su propia denominación, la mayoría de personas entienden que es aplicable a la compraventa, pero no cuando nos encontramos ante un alquiler.

Algunas Comunidades Autónomas **están empezando a exigir su pago también en los arrendamientos**, y es **el inquilino quien debe hacer frente al pago**. Además, la reclamación del pago se está haciendo con un carácter retroactivo de cuatro años y un mes. **Alquiler de viviendas y pago del ITP]**

Recuerde que aunque el alquiler de viviendas a particulares no lleva IVA, los inquilinos están obligados a satisfacer Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), al formalizar el contrato de arrendamiento.

El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) es bastante desconocido para el inquilino, tanto que apenas se paga y las comunidades autónomas tampoco lo llegan a reclamar. No obstante, existe y está contemplado en la Ley.

¿Por qué se paga en el régimen de alquiler de vivienda un impuesto que, generalmente, es aplicable a la compra de un inmueble?

El alquiler es considerado, a efectos legislativos, una adquisición onerosa como lo es la compra. Por tanto, dicho impuesto no se paga sólo por transmisión (pese a su nombre) sino ante cualquier adquisición de un bien o derecho, como constituye el derecho de usabilidad de la vivienda por parte del inquilino o arrendatario.

Pero recuerde, dicho impuesto no afecta a todos los contratos, sino tan solo serán responsables los arrendatarios y arrendadores de viviendas, no los locales de negocio ni las viviendas utilizadas como oficinas o despachos, ya que a estos arrendamientos de uso distinto al de vivienda se les aplicará el IVA.

Importe a pagar]

La legislación que regula el ITP contempla una escala de precios que se aplica a nivel nacional aunque al ser un tributo cedido a las comunidades autónomas, cada una de ellas posee la plena libertad de fijar el tipo que desee.

En general, el importe a satisfacer se calcula aplicando una escala de gravamen sobre la cantidad total a pagar durante toda la vigencia del contrato.

La base será la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración del contrato. Si no constase plazo se computará un mínimo de seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales si después continua vigente más tiempo. En los contratos que tengan prórroga forzosa, se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años.

Para saber que tarifa debemos aplicar para obtener la cuota tributaria, tenemos que acudir al Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (texto refundido de la Ley del ITP y AJD), y en el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo (reglamento del impuesto), donde se establecen las escalas a tener en cuenta, **siempre que la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado otra tarifa**, pues en este caso, habría que estar a la fijada por esta.

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado la tarifa, se aplicará la siguiente escala:

Euros Hasta 30,05 euros ... ? .. ? .. ? .. ? .. ? 0,09
De 30,06 a 60,10 ... ? .. ? .. ? .. ? .. ? 0,18
De 60,11 a 120,20 ? .. ? .. ? .. ? .. ? 0,39
De 120,21 a 240,40 ? ? .. ? .. ? .. ? .. ? 0,78
De 240,41 a 480,81 ? ? .. ? .. ? .. ? .. ? 1,68
De 480,82 a 961,62 ? ? .. ? .. ? .. ? .. ? 3,37
De 961,63 a 1.923,24 ... ? .. ? .. ? .. ? .. ? 7,21

De 1.923,25 a 3.846,48 .. ? .. ? .. ? .. 14,42

De 3.846,49 a 7.692,95 .. ? .. ? .. ? .. 30,77

De 7.692,96 en adelante, 0,024040 euros por cada 6,01 euros o fracción.

Por ejemplo:

Si la renta total a pagar (base imponible) está entre 3.846,49 y 7.692,95 ? por un periodo mínimo de 3 años de contrato, el ITP a pagar es de 30,77 ?.

Si la renta del alquiler supera los 7.692,96 euros, el impuesto será de 0,0024040 euros por cada 6,01 euros.

En este caso a un alquiler con una renta de 600 ?/mes le corresponde pagar 86,4? (21.600 euros de base imponible (600×36 meses) / 6,01×0,024040).

Responsable del pago]

El obligado al pago a título de contribuyente será el arrendatario, cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario. Ahora bien, también aparece contemplada la **responsabilidad subsidiaria del arrendador**, si éste hubiera percibido el primer plazo de renta sin exigir al arrendatario justificación de haber satisfecho este impuesto.

El obligado al pago es el arrendatario que es localizado a través de los depósitos de fianza que el arrendador ha realizado en el organismo competente de cada Comunidad Autónoma.

¿Cómo y dónde se paga este impuesto?]

Existen dos modalidades de abono:

Al adquirir en los estancos el **Modelo timbrado** de contrato de arrendamiento.

Cumplimentando el correspondiente impreso, **Modelo 600**, de la misma forma que la establecida para la compraventa de vivienda usada.

Por tanto, en el supuesto de confeccionar un contrato de arrendamiento en ?papel común? no se infringirá norma o precepto alguno, si se acompaña el citado contrato con la correspondiente liquidación del ITP-AJD mediante el modelo 600.

Plazo para el pago]

El abono de este impuesto ha de hacerse efectivo en **los 30 días hábiles posteriores a la firma del contrato** de alquiler y por toda la duración del contrato (y no cada año). Tan sólo se pagaría cada año si el mismo fuera a prorrogarse de año en año.

Por último, tenga presente que **todo inquilino que no esté al día puede recibir de Hacienda la notificación** de liquidación provisional y después, si no presenta alegaciones, la carta de pago (con intereses de demora). Este requerimiento puede conllevar una **sanción del 50%** para deudas elevadas o si se constata la intención de defraudar.