

## Rendimientos derivados del arrendamiento de local

**He alquilado mi antiguo local de farmacia a un vecino que lo utiliza como trastero y para guardar muebles. Al hacer la factura, me dice que no procede hacer retención porque no hay actividad en el local. ¿Es así?**

P.R. (Santander)

## Repercusión de IVA y actividad económica

**Si el arrendatario de mi local no desarrolla actividad económica alguna y, por lo tanto, no tiene que practicar retención de IRPF, entiendo que tampoco tendré yo que repercutir el IVA, ¿no?**

P.R. (Santander)

«Consulta de gestión patrimonial» es una sección dedicada a contestar preguntas que el farmacéutico se plantea diariamente sobre la gestión de su patrimonio

Responde: **Félix Ángel Fernández Lucas**  
Subdirector general de Farmaconsulting Transacciones

### Respuesta

Entendemos que su arrendatario tiene razón. Para este caso, podemos resumir la situación en que estarán obligados a retener o ingresar a cuenta en cuanto satisfagan rentas sometidas a esta obligación:

- Las personas jurídicas y demás entidades, incluidas las comunidades de propietarios y las entidades en régimen de atribución de rentas.
- Los contribuyentes que ejerzan actividades económicas cuando satisfagan rentas en el ejercicio de sus actividades.

Así, y en principio, en el caso de un arrendador persona física los rendimientos derivados del arrendamiento de los locales estarán sometidos a retención a cuenta del IRPF en cuanto sean satisfechos por una persona o entidad obligada a retener, por ejemplo, un farmacéutico con oficina de farmacia instalada en ese local.

Ahora bien, cuando se da el arrendamiento de ese mismo local a una persona que no ejerce actividad económica en el mismo (como es el caso de su arrendatario, que lo utiliza para fines particulares), no existirá obligación de practicar retención sobre las rentas que satisfaga.

### Respuesta


Una conclusión no lleva necesariamente a la otra. En este caso, efectivamente, no es preceptiva la retención de IRPF, al no ejercerse una actividad económica, pero desde el punto de vista del IVA resulta indiferente que el arrendatario sea o no empresario o profesional y ejerza su actividad en el local.

Está exento de IVA el alquiler de inmuebles con uso exclusivo para vivienda particular y en determinadas condiciones, pero en el caso de locales, tanto si se realiza una actividad como si no, habrá de repercutirse el impuesto.

El propietario arrendador deberá presentar a Hacienda el modelo 037 y darse de alta en el epígrafe relativo a alquiler de locales de negocios y demás bienes inmuebles de naturaleza urbana no clasificados como vivienda.



ENVÍENOS SU CONSULTA

 e-mail: [consultasef@edicionesmayo.es](mailto:consultasef@edicionesmayo.es)

©2019 Ediciones Mayo, S.A. Todos los derechos reservados