

Índice

Boletines oficiales

BOE 05/11/2020 núm. 292



SERVICIOS PÚBLICOS. ACCESO ELECTRÓNICO.

[Resolución de 29 de octubre de 2020](#), del Consorcio de la Zona Especial Canaria, por la que se crea la Sede y el Registro Electrónico.

[\[PÁG. 2\]](#)

BOC 04/11/2020 núm. EX 97



CANTABRIA. [Decreto 6/2020, de 4 de noviembre](#),

del presidente de la Comunidad Autónoma, por el que se prorroga la limitación de entrada y salida de personas del territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria y se limita la entrada y salida de personas de los términos municipales en los que tengan fijada su residencia en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma.

[\[PÁG. 3\]](#)

DOGC 05/11/2020 núm. 8263



Generalitat de Catalunya
gencat.cat

CATALUNYA. [DECRET LLEI 36/2020, de 3 de novembre](#), de mesures

urgents en l'àmbit de l'impost sobre les estades en establiments turístics i de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

[\[PÁG. 3\]](#)

Actualidad de la web de la AEAT



IVA. Preguntas frecuentes sobre la tributación en el IVA de los arrendamientos de inmuebles

Se ha publicado un **recopilatorio de preguntas frecuentes** aclarando las principales cuestiones que plantea el IVA en el arrendamiento de inmuebles.

[\[PÁG. 5\]](#)

Consulta de la DGT



IVA. ENTREGAS DE BOLSAS DE PLÁSTICO EN EL SUPERMERCADO. Las bolsas de plástico entregadas en secciones concretas del supermercado como la frutería, pescadería, panadería que se encuentran dentro, no tributan al tipo general

[\[PÁG. 10\]](#)

Boletines oficiales

BOE 05/11/2020 núm. 292



SERVICIOS PÚBLICOS. ACCESO ELECTRÓNICO

Resolución de 29 de octubre de 2020, del Consorcio de la Zona Especial Canaria, por la que se crea la Sede y el Registro Electrónico.

Artículo 4. Documentos admitidos en el registro electrónico.

1. El registro electrónico estará habilitado únicamente para la recepción y remisión de escritos, solicitudes y comunicaciones que se presenten por vía telemática respecto de los trámites y procedimientos incluidos en el [catálogo de procedimientos electrónicos publicados en la sede electrónica del Consorcio de la Zona Especial Canaria](#), donde también se encuentran disponibles los correspondientes modelos normalizados para cada caso.
2. Cualquier solicitud, escrito, comunicación o documentación presentada ante el registro electrónico no relacionada con los trámites y procedimientos a que se refiere el apartado anterior será remitido a las personas, órganos o unidades destinatarias, en los términos previstos en el artículo 24.2.b) de la Ley 11/2007, y en el Real Decreto 1671/2009.
3. El registro electrónico podrá rechazar los documentos electrónicos que se encuentren en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 29 del Real Decreto 1671/2009, en la forma establecida por este.





CANTABRIA. [Decreto 6/2020, de 4 de noviembre](#), del presidente de la Comunidad Autónoma, por el que se prorroga la limitación de entrada y salida de personas del territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria y se limita la entrada y salida de personas de los términos municipales en los que tengan fijada su residencia en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma.

Primero. Limitación de entrada y salida de personas de los términos municipales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

(...)

Segundo. Efectos.

La medida prevista en el presente Decreto surtirá efectos desde su publicación en el BOC hasta las 00:00 horas del 18 de noviembre de 2020.

Tercero. Prórroga de la limitación de entrada y salida de personas del territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

La eficacia de la medida adoptada por Decreto 5/2020, de 29 de octubre, de limitación de entrada y salida de personas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria **queda prorrogada y surtirá efectos hasta las 0:00 horas del 18 de noviembre de 2020.**



Generalitat de Catalunya
gencat.cat

CATALUNYA. SECTOR CULTURAL. [DECRET LLEI 36/2020, de 3 de novembre](#), de mesures urgents en l'àmbit de l'impost sobre les estades en establiments turístics i de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

Capítol 1

Impost sobre les estades en establiments turístics

Article 1. Tarifes i recàrrec

1.1 La modificació de les tarifes de l'impost sobre les estades en establiments turístics prevista a l'apartat 3 de l'article 5 de la Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient, té efectes a partir de l'1 de juny del 2021.

1.2 Es modifica l'apartat 2 de l'article 50 bis de la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni, que passa a tenir la redacció següent:

Article 50 bis. Règim transitori del recàrrec per a la ciutat de Barcelona

1. El que determina la lletra c de l'apartat 1 de l'article 34 bis serà aplicable a partir del moment en què l'Agència Tributària de Catalunya hagi efectuat en el seu sistema informàtic els canvis necessaris a aquest efecte.

2. El recàrrec a què fa referència l'article 34 bis que l'Ajuntament de Barcelona aprovi abans de l'1 de gener del 2021, si escau, tindrà efectes a partir d'aquesta data.

"2. El recàrrec a què fa referència l'article 34 bis que l'Ajuntament de Barcelona aprovi abans de l'1 de juny del 2021, si escau, tindrà efectes a partir d'aquesta data."

Capítol 2

Impost sobre la renda de les persones físiques

Article 2 Deducció per obligació de presentar la declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques per raó de tenir més d'un pagador

2.1 Amb efectes de l'1 de gener del 2020, **els contribuents que, com a conseqüència de tenir més d'un pagador de rendiments del treball, resultin obligats a presentar la declaració de l'impost,** d'acord amb el que disposa l'article 96 de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni, **es poden aplicar una deducció en la quota íntegra autonòmica per l'import que resulti de restar de la quota íntegra autonòmica la quota íntegra estatal, sempre que la diferència sigui positiva.**

2.2 **Aquesta deducció no resulta aplicable als contribuents que s'hagin acollit o es puguin acollir al procediment especial de retencions regulat en l'article 89 A) del Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques aprovat pel Reial decret 439/2007, de 30 de març.**



Actualidad de la web de la AEAT

Preguntas frecuentes sobre la tributación en el IVA de los arrendamientos de inmuebles

Se ha publicado un **recopilatorio de preguntas frecuentes** aclarando las principales cuestiones que plantea el IVA en el arrendamiento de inmuebles.

RESUMEN:

Fecha: 04/11/2020

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Acceder](#)

Sujeción

- **[La fianza entregada por el arrendatario de un local ¿lleva IVA?](#)** **NO**. La prestación de una fianza como garantía en la formalización de un contrato de arrendamiento no está sujeta al IVA por tener **carácter indemnizatorio** (su objeto es compensar los daños y perjuicios que el arrendatario pudiera haber causado al arrendador en relación con el inmueble arrendado), no procediendo por lo tanto la repercusión del impuesto (art. 78. Tres.1º LIVA). [Consulta DGT V2507-19](#).
- **[La indemnización pagada por el inquilino por la rescisión del contrato ¿lleva IVA?](#)** **NO**. Las indemnizaciones no forman parte de la base imponible del impuesto (art. 78. Tres.1º LIVA)
- **[La indemnización recibida por el inquilino por obras realizadas en el local ¿lleva IVA?](#)** **NO**. Las indemnizaciones no forman parte de la base imponible del impuesto (art. 78. Tres.1º LIVA)
- **[La indemnización que paga el propietario del local al inquilino por la rescisión del contrato ¿lleva IVA?](#)** **Sí**, dado que se considera la contraprestación de un servicio prestado por el inquilino consistente en un “no hacer” (dejar de utilizar el local).
- **[¿Debe repercutirse IVA si se cede el uso del local de forma gratuita \(por ejemplo, un padre a un hijo\)?](#)** Si el propietario está dado de alta en el censo de empresarios se trata de un autoconsumo y deberá declarar como IVA devengado, el resultado de aplicar el tipo de gravamen del 21% al coste de prestación del servicio, incluido en su caso, la amortización del bien cedido.
 - Al no pactarse precio, el devengo del IVA se produce el 31 de diciembre de cada año, por lo que deberá declarar la correspondiente cuota en la autoliquidación del último período del año.
 - Si el propietario no está dado de alta en el censo de empresarios, el alquiler gratuito del inmueble no le convierte en empresario a efectos de IVA, por lo que la cesión no estará sujeta al IVA. [Consulta DGT V0432-20](#).
- **[¿Un traspaso en el alquiler de un local lleva IVA?](#)** **Sí**. La mera cesión de los derechos arrendaticios sobre el local sin ir acompañada de la necesaria estructura de factores de producción para desarrollar la actividad (personal, mobiliario, herramientas...) está sujeta al IVA tributando al 21%. [Consulta DGT V1722-20](#)
- **[Un empresario traspasa la totalidad del negocio excepto el local, que lo arrienda al adquirente ¿la venta del negocio lleva IVA?](#)** **NO QUEDA SUJETA AL IVA** en el caso de que los bienes transmitidos se acompañen de la necesaria estructura organizativa de factores de producción para desarrollar la actividad empresarial por sus propios medios. **En otro caso estará sujeta.** [Consulta DGT V2368-20](#)
- **[Finalizado un contrato de alquiler el propietario pone en venta el local. La venta se produce después de presentar el modelo censal \(036\) de baja. ¿La transmisión está sujeta al IVA o a ITP?](#)** **Si aún no se ha producido la liquidación de la totalidad del patrimonio empresarial**, el propietario mantiene la condición de empresario a efectos del IVA y la transmisión del local estará sujeta a este impuesto, aunque haya presentado la declaración de baja en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores. La sujeción al IVA conllevará la posible renuncia a la exención cuando el adquirente lleve a cabo una actividad que le permita deducir, tributando la transmisión por IVA en lugar de por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. [Consulta DGT V2802-17](#)

Exenciones

- **[¿El alquiler de un local lleva IVA?](#)** **Sí**, es un alquiler sujeto y no exento de IVA que tributa al 21%.
- **[¿El alquiler de una vivienda lleva IVA?](#)** **No**. El arrendamiento de la vivienda está exento de IVA. Está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) competencia de las Comunidades autónomas y exento si se trata de un

arrendamiento para uso estable y permanente. La exención en el IVA comprende garajes y anexos accesorios (trasteros) así como muebles arrendados conjuntamente.

- **¿El alquiler con opción de compra de una vivienda lleva IVA? DEPENDE** de quién sea el arrendador, si se trata de una empresa de arrendamiento financiero (el contrato debe tener una duración superior a 10 años) o el promotor del inmueble, el arrendamiento está sujeto y no exento de IVA
- **¿El alquiler de una vivienda por una empresa para uno de sus empleados lleva IVA?** El arrendamiento de la vivienda **ESTÁ EXENTO DE IVA**. Está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) competencia de las Comunidades autónomas. Para ello, en el contrato de arrendamiento debe figurar, de manera concreta y específica, la persona/s usuaria/s última del inmueble.
- **¿El alquiler de una vivienda a una Asociación / Fundación (entidad sin ánimo de lucro) para su cesión gratuita a personas en riesgo de exclusión / inmigrantes / personas enfermas lleva IVA?** El arrendamiento de la vivienda está **EXENTO DE IVA**. Está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) competencia de las Comunidades autónomas. La exención es aplicable porque la Asociación o Fundación, al alquilar de forma gratuita, no se convierte en empresario a efectos del IVA, actuando como consumidor final sin perjuicio de permitir el uso de la vivienda a otras personas.
- **¿El alquiler de una vivienda a una agencia inmobiliaria lleva IVA? SÍ**, es un alquiler sujeto y no exento de IVA que tributa al 21% (el arrendatario no lo utiliza como vivienda, sino que a su vez lo arrienda)
- **¿El alquiler de un apartamento turístico lleva IVA?** La actividad consistente en el arrendamiento por períodos de tiempo de viviendas o parte de las mismas, sin prestar **ningún servicio propio de la industria hotelera** y limitándose a poner a disposición del arrendatario la vivienda, quien lo destina para su uso exclusivo como vivienda, **está exenta del IVA**, por lo que **no se repercutirá el impuesto**. Si se prestan servicios de hostelería, el alquiler tributará al 10%.
- **¿El alquiler de una plaza de garaje lleva IVA?** Si se alquila conjuntamente con la vivienda se trata de una operación sujeta y exenta. En otro caso el arrendador deberá repercutir un IVA del 21%.
- **¿El alquiler de una vivienda que es utilizada como despacho de abogados lleva IVA? SÍ**, es un alquiler sujeto y no exento de IVA que tributa al 21% ya que el inmueble no se utiliza como vivienda.
- **¿El alquiler de un piso que es utilizado por un médico como vivienda, destinando varias habitaciones a su consulta particular, lleva IVA? SÍ**, es un alquiler sujeto y no exento de IVA que tributa al 21% ya que el inmueble no se utiliza **exclusivamente** como vivienda.
- **¿El alquiler de un solar lleva IVA? SÍ**, es un alquiler sujeto y no exento de IVA que tributa al 21%.
- **Un particular compra un local de segunda mano para alquilar, ¿puede el vendedor renunciar a la exención y que la compra del local tribute por IVA en lugar del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales? SÍ**, dado que el alquiler del local convierte al particular en empresario a efectos de IVA y se trata de una actividad por la que repercute IVA y por tanto generadora del derecho a la deducción. Hay que tener en cuenta que en la transmisión de un inmueble con renuncia a la exención del IVA es el **comprador** el obligado a declarar el IVA devengado en la compraventa por "inversión del sujeto pasivo" en las casillas 12 y 13 del modelo 303. Declarará asimismo el IVA deducible.

Devengo

- **¿Cuándo se devenga el IVA en un alquiler?** El IVA se devenga en el momento en que resulte exigible la renta.
- **¿Cuándo se devenga el IVA en un alquiler si no se ha determinado el momento en que es exigible la renta o este es superior al año?** Cuando no se haya determinado el momento de la exigibilidad del pago, o a la misma se haya establecido con una periodicidad superior a un año natural, el devengo del Impuesto se producirá a 31 de diciembre de cada año por la parte proporcional correspondiente al período transcurrido desde su inicio, o desde el anterior devengo, hasta la citada fecha
- **¿Cuándo se devenga el IVA en un alquiler en que se pacta un período de carencia?** Si existe un período de carencia, no se devenga el IVA, salvo que dicha carencia corresponda a una minoración en el precio del alquiler por la asunción por el arrendatario de determinadas obligaciones a favor del arrendador, por ejemplo, la realización de obras de acondicionamiento en un local. En ese caso, el IVA se devenga el 31 de diciembre por la parte proporcional del valor de las obras desde su inicio hasta dicha fecha. [Consulta DGT V2651-19](#).
- **¿Se devenga IVA si el arrendatario no paga la renta?** En caso de impago del arrendatario, se seguirá devengando el IVA correspondiente al arrendamiento del inmueble, mientras dure el contrato de alquiler. Sin embargo, el propietario podrá considerar el crédito como incobrable y proceder a reducir la base imponible, con los requisitos del artículo 80.Cuatro de la Ley 37/1992.

- **Un alquiler con moratoria de pago por causa de la covid-19 ¿cuándo devenga el IVA?** En el caso de que arrendador y arrendatario acuerden la suspensión del contrato de alquiler o una moratoria, suspensión o carencia en el pago de la renta, como puede ser en el caso del cierre temporal del negocio por la COVID-19, no se producirá el devengo del IVA durante dicha suspensión, moratoria o carencia. Si se acuerda una reducción en el importe del alquiler, el IVA será el 21% del importe de la nueva renta acordada. Hay que tener en cuenta que, si no hay constancia de tal acuerdo con el arrendatario, el mero impago de la renta no impedirá el devengo del IVA. Para poder reducir la base imponible por impago deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo 80. Cuatro LIVA. La acreditación de tal acuerdo podrá ser efectuada por cualesquiera de los medios de prueba admitidos en derecho, los cuales serán valorados por la AEAT.
- **¿Cuándo se devenga el IVA en un alquiler si el arrendador aplica el régimen especial del criterio de caja?** El devengo se produce en el momento del cobro total o parcial de la renta, por los importes efectivamente percibidos, o bien el 31 de diciembre del año inmediato posterior a aquel en que se haya realizado la operación, si el cobro no se ha producido. **En caso de impago del arrendatario, se seguirá devengando el IVA correspondiente al arrendamiento del inmueble, mientras dure el contrato de alquiler.** Sin embargo, el propietario podrá **considerar el crédito como incobrable** a 31 de diciembre del año inmediato posterior (momento en que se produce el devengo) y proceder a reducir la base imponible sin tener que ingresar el IVA, con los requisitos del artículo 80. Cuatro de la Ley 37/1992.

Base imponible

- **¿Cuál es la base imponible de un alquiler?** La base imponible será la contraprestación, incluyendo cualquier crédito a favor del arrendador, como los gastos de comunidad, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, los gastos de calefacción, agua, luz, obras y otros conceptos que se repercutan por el arrendador al arrendatario.
- **El IBI repercutido al inquilino ¿forma parte de la base imponible?** Sí, ya que se trata de un crédito a favor del arrendador y, por tanto, forma parte de la contraprestación del alquiler. [Consulta DGT V0127-20](#)
- **¿Cómo puedo recuperar el IVA de un alquiler impagado?** El propietario podrá **considerar el crédito como incobrable** y proceder a reducir la base imponible, con los requisitos del artículo 80. Cuatro de la Ley 37/1992 (en el caso de un alquiler: haber transcurrido 6 meses o 1 año desde el devengo, instar el cobro al inquilino mediante reclamación judicial o requerimiento notarial, emitir una factura rectificativa en el plazo de los tres meses siguientes y presentar dentro del plazo del mes siguiente el modelo 952 para comunicar a la AEAT la minoración de la base imponible).
 - Enlace modelo 952: <https://www.agenciatributaria.gob.es/AEAT.sede/tramitacion/G416.shtml>
 - Cumplidos estos requisitos recuperarán el IVA repercutido no cobrado del inquilino incluyendo una base imponible y cuota devengada negativas en las casillas 14 y 15 del modelo 303.
 - Para calcular el plazo de emisión de la factura rectificativa y el modelo 303 en que realizar el ajuste puede consultarse la calculadora de plazos de modificación de base imponible y otras rectificaciones: <https://www2.agenciatributaria.gob.es/wlpl/AVAC-CALC/CalculadoraMBIServlet>
 - Información detallada sobre requisitos para recuperar el IVA de créditos incobrables en: <https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/ Segmentos /Empresas y profesionales/Empresarios individuales y profesionales/IVA/Requisitos para recuperar el IVA en el caso de creditos incobrables/Requisitos para recuperar el IVA en el caso de creditos incobrables.shtml>

Tipos

- **¿Cuál es el tipo aplicable al alquiler de un local?** El tipo del **21%**
- **¿Cuál es el tipo aplicable al alquiler de una plaza de garaje (no se arrienda conjuntamente con una vivienda)?** El tipo del **21%**
- **¿Cuál es el tipo aplicable a los arrendamientos con opción de compra de viviendas no exentos de IVA (los efectuados por empresas de arrendamiento financiero o promotor)?** Se aplicará el **10%** a los arrendamientos con opción de compra de viviendas (4% si son viviendas de protección oficial).
- **¿Cuál es el tipo aplicable al arrendamiento de una vivienda por su propietario a una agencia inmobiliaria?** El tipo del **21%**
- **¿Cuál es el tipo aplicable al arrendamiento de una vivienda por una agencia inmobiliaria a un particular?** El arrendamiento está exento de IVA. Está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) competencia de las Comunidades autónomas y exento si se trata de un arrendamiento para uso estable y permanente.
- **¿Cuál es el tipo aplicable a las obras en locales?** El tipo del **21%**
- **¿Cuál es el tipo aplicable en las reparaciones de una vivienda alquilada efectuadas por el propietario?** El tipo general del **21%** pues el propietario, destinatario de los servicios de reparación, afecta la vivienda al arrendamiento no al uso particular

- **El propietario de un local comercial ha obtenido la licencia para convertirlo en una vivienda y va a contratar con un tercero la ejecución de las obras. La cédula de habitabilidad será concedida cuando finalicen las obras ¿Cuál es el tipo aplicable?**
 - En la medida en que la vivienda disponga de cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, una vez terminada su construcción, se considerará apto para su utilización como vivienda y se aplicará el tipo impositivo reducido del 10% si la obra cumple los requisitos para considerarse rehabilitación (artículo 20.uno.22º. A LIVA) o bien obra de renovación o reparación (artículo 91.uno.2. 10º LIVA). [Consulta DGT V2250-20](#). Para más información sobre la aplicación del tipo reducido en obras en viviendas:
 - <https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/ Segmentos /Ciudadanos/Vivienda/Obras en viviendas/IVA/Tipos reducidos en obras en viviendas.shtml>

Deducciones

- **¿Qué IVA soportado puede deducir el arrendador de un local?** Dan derecho a deducción los gastos por **suministros de gas, luz, agua, reparaciones, gastos de asesoramiento, gestión o publicidad**, entre otros, así como las cuotas de IVA soportadas por la **adquisición del inmueble** arrendado y, en su caso, del mobiliario alquilado junto al mismo.
- **Tengo un local y una vivienda alquilados ¿qué porcentaje de IVA me puedo deducir?** Dado que los arrendamientos de inmuebles que realiza están sujetos a IVA, pero unos exentos del impuesto y otros no, en principio sólo puede deducir las cuotas soportadas en una proporción determinada (**prorrata**). El importe a deducir se puede calcular aplicando la **prorrata general o la prorrata especial**.

Prorrata general: se deduce un porcentaje del total de IVA soportado, el porcentaje que representan los alquileres por los que repercute IVA respecto al total.

Prorrata especial: se deduce únicamente el IVA soportado en facturas correspondientes a gastos o compras de bienes de inversión utilizados en alquileres con IVA y un porcentaje de los gastos comunes (la prorrata general).

- **Si el arrendador es una comunidad de bienes ¿pueden deducirse facturas a nombre de un comunero?** Cuando el arrendador sea una comunidad de bienes, en la factura deben constar **los datos identificativos de la misma**, no dando derecho a deducción si consta sólo alguno de los comuneros. Si el inmueble arrendado pertenece proindiviso a un matrimonio en **régimen de gananciales**, habiéndose dado de alta en el censo de empresarios como arrendador sólo uno de los cónyuges, la factura se emitirá a nombre de este último.
- **¿Pueden deducirse facturas de los gastos correspondientes a periodos de tiempo en que un local se encuentre vacío?** **Sí**, siempre que se encuentre en espera de un nuevo contrato de alquiler

Declaraciones

- **Un propietario de local que va a alquilarlo, ¿debe darse de alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores?** **Sí**. Debe comunicar el inicio de la actividad de arrendamiento, presentando la declaración censal (modelo 036 o 037) marcando la casilla 111 (casilla 127 si ya estuviera de alta en otra actividad) y, a efectos de IVA, consignando los datos que correspondan en las casillas del apartado 4.A) de la página 4, y en la página 5.
- **Un propietario de vivienda que va a alquilarla, ¿debe darse de alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores?** **No**. En el caso de que un arrendador no esté obligado a repercutir IVA en ninguno de los arrendamientos, no está obligado a comunicar el inicio de la actividad.
- **¿Debe presentar el modelo 303 un propietario que alquila una vivienda? ¿y un apartamento turístico?** **No**. En ambos casos se trata de un alquiler exento de IVA. El prestador del servicio exento no está obligado a presentar el modelo 303, salvo que lleve a cabo alguna otra actividad no exenta del IVA. En ese caso, informará la base imponible de la operación en el modelo 390, casilla 105.
- **Un arrendador de local ¿debe presentar el modelo 390?** **No**. Deberá marcar "SI" en las casillas correspondientes del formulario del modelo 303:
- **¿Está exonerado de la Declaración-resumen anual del IVA, modelo 390?** Asimismo, deberá cumplimentar el apartado específico "Exclusivamente a cumplimentar en el último período de liquidación por aquellos sujetos pasivos que queden exonerados de la Declaración-resumen anual del IVA".
- **Si el arrendador de un local cesa en su actividad antes de octubre, ¿debe presentar el modelo 390 de ese año?** **Sí**. La **exoneración** de presentar la declaración-resumen anual del IVA **no procederá** en el caso de que **no exista obligación de presentar el modelo 303 del último periodo de liquidación** del ejercicio por haber declarado la **baja en el Censo** de Empresarios, Profesionales y Retenedores antes del inicio del mismo.

- **El propietario de un único local que no ha logrado alquilar este trimestre, ¿debe presentar el modelo 303?** Sí, en caso de que durante el trimestre no tenga tampoco cuotas soportadas deducibles, deberá marcar la casilla "Sin actividad".
- **Como consecuencia del fallecimiento de su padre, dos hermanos heredan el local que aquel tenía alquilado, ¿quién debe presentar el modelo 303?** Antes de adjudicarse la herencia, serán los herederos o la herencia yacente a través de su representante quienes deberán declarar y liquidar el impuesto y expedir las facturas que fueran necesarias. Con posterioridad a adjudicarse la herencia, será la comunidad de bienes la que deba cumplir con las obligaciones del impuesto siempre que la asunción del riesgo y ventura de la explotación del inmueble sea conjunta. Si el inmueble se alquila de manera independiente y separada por uno de los copropietarios será éste quien adquiere la condición de empresario a efectos del IVA.

Facturación

- **El propietario que alquila una vivienda ¿debe emitir factura?** No tiene obligación de expedir factura salvo que la operación tenga por destinatario otro empresario, una persona jurídica (Fundación, Asociación) o una Administración Pública. También deberá emitir factura si el destinatario, siendo particular, así lo exige para el ejercicio de cualquier derecho de naturaleza tributaria o cuando se derive de otra normativa (por ejemplo, defensa de los consumidores y usuarios). En estos casos deberá emitir una factura completa, donde se identifique al cliente.

Otras cuestiones

- **Quiero saber la subida del IPC de este año para calcular la subida del alquiler.** Para conocer el IPC debe acceder a la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE), que además cuenta con apartado específico y una interesante utilidad para calcular la renta actualizada.

[Cálculo renta actualizada](#)



Consulta de la DGT

IVA. ENTREGAS DE BOLSAS DE PLÁSTICO EN EL SUPERMERCADO. Las bolsas de plástico entregadas en secciones concretas del supermercado como la frutería, pescadería, panadería que se encuentran dentro, no tributan al tipo general

RESUMEN: son un medio indispensable para poder obtener la cantidad demandada de los productos vendidos en dichas secciones por parte de los consumidores, de tal manera que no constituye para la clientela un fin en sí mismo, sino el medio de disfrutar en las mejores condiciones de la operación principal

Fecha: 26/06/2020

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V2522-20 de 23/07/2020](#)

HECHOS: La consultante es una compañía de supermercados que entrega a sus clientes, por imperativo legal, bolsas de plástico en la línea de caja a cambio de precio. La consultante solicita aclaración de la [consulta vinculante de fecha 21 de enero de 2020 y número V0158-20](#) debido a la modificación normativa introducida por la Ley Foral 14/2018, del Territorio Foral de Navarra, de 18 de junio, que impone la obligación de cobrar también cualquier bolsa de plástico entregada al consumidor en los supermercados situados en dicho ámbito geográfico.

PREGUNTA: Si la entrega de las bolsas de plástico por la consultante es una operación accesoria respecto de la operación principal de venta de productos de supermercado y el tipo impositivo aplicable a las entregas de estas bolsas de plástico.

LA DGT:

En este sentido, respecto de las bolsas de plástico que sean objeto de entrega, cumpliendo los requisitos normativos que fueran de aplicación, en las secciones de frutería, pescadería y horno a las que se refiere el nuevo escrito de consulta y que **no tienen por el objeto el transporte de los bienes adquiridos al domicilio del cliente, sino que su función es la de servir de envase a los productos ofertados, generalmente a granel o por piezas enteras, para contener la cantidad o porción de producto demandada en dichas secciones por el cliente cuando los alimentos no se ofrecen previamente envasados para su adquisición, habrá que plantearse si se trata de una única** operación, siendo una operación principal y la otra, de entregas de bolsas de plástico, accesoria respecto de la operación principal de entrega de alimentos, o por el contrario, se trata de operaciones diferentes e independientes a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido.

En este sentido, siguiendo los criterios manifestados por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea y por este centro directivo y recogidos en el punto anterior de la presente contestación, se puede concluir que las entregas de bolsas en las secciones concretas del supermercado consultadas, como frutería, pescadería y horno, **son un medio indispensable para poder obtener la cantidad demandada de los productos vendidos en dichas secciones por parte de los consumidores, de tal manera que no constituye para la clientela un fin en sí mismo, sino el medio de disfrutar en las mejores condiciones de la operación principal**. En este sentido, el propio escrito de consulta indica la imposibilidad de que los clientes puedan obtener y transportar los productos vendidos en estas secciones en otro tipo de bolsas o envases aportados por ellos mismos, sino que, en todo caso, deben utilizar las bolsas facilitadas por la consultante de manera obligatoria e indispensable para obtener los productos comprados, a diferencia de la entrega de los productos en la línea de caja, en los que los clientes pueden solicitar voluntariamente las bolsas de plástico.

Siendo así, debe señalarse que las entregas de bolsas a las que se refiere la consulta, en las secciones concretas consultadas de frutería, pescadería y horno, **no constituyen para el destinatario un fin en sí mismo sino que tiene carácter accesorio respecto de la entrega de los productos considerados entregados dentro de las mismas, por lo que no tributarán de manera autónoma e independiente por el Impuesto sobre el Valor**

Añadido, sino que seguirá el régimen de tributación por dicho Impuesto que corresponda a la operación principal de la que dependa. Esto es, la entrega de los referidos alimentos.

Con independencia de lo anterior, siguen siendo de aplicación las conclusiones contenidas en la contestación [vinculante de 21 de enero de 2020, número V0158-20](#), respecto de las bolsas de plástico que sean objeto de entrega en las líneas de caja a cambio de precio por imperativo legal en la Comunidad Foral de Navarra, en los términos señalados en la misma.