BASE DE DATOS DE Norma CEF.-
Referencia: NFC070815
DGT: 11-12-2018
N.º CONSULTA VINCULANTE: V3148/2018

SUMARIO:

IRPF. Retenciones. Arrendamientos y subarrendamientos de inmuebles. Inmuebles urbanos. Excepciones a la obligación de retener. Otras. *Contrato mixto de arrendamiento de inmueble y prestación de servicios adicionales necesarios para el desarrollo de una actividad.* El arrendamiento de consultorios o despachos que conlleva la prestación de los servicios adicionales de limpieza, recepción, telefonía e internet, luz, gas citación telefónica de pacientes, música ambiental, etc., en cuanto contrato único se configura como un contrato mixto de arrendamiento de inmueble y de servicios que tiene por finalidad dotar al arrendatario de la infraestructura necesaria (material y personal) para que éste pueda desarrollar su actividad, yendo más allá del simple arrendamiento de inmuebles, lo que nos lleva a concluir que se encuentra fuera del ámbito del art. 75.2.a) RD 439/2007 (Rgto IRPF), por lo que los rendimientos que se satisfagan no estarán sometidos a retención.

PRECEPTOS:

RD 439/2007 (Rgto IRPF), art. 75.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante es propietaria de un inmueble destinado a centro sanitario que dispone de varios consultorios o despachos, que alquila a psicólogos y logopedas. para que reciban a sus pacientes.

Además del consultorio, el centro proporciona a estos profesionales otros servicios, entre otros, limpieza, recepción, telefonía e internet, luz, gas citación telefónica de pacientes, música ambiental, etc.

Cuestión planteada:

Sometimiento a retención de los rendimientos correspondientes a estos arrendamientos.

Contestación:

El artículo 75.2,a) del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del día 31), somete a retención o ingreso a cuenta, independientemente de su calificación, “los rendimientos procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos”.

Sometimiento que es matizado en el apartado siguiente del mismo artículo (75.3,g) con los siguientes supuestos en los que no existe obligación de practicar retención o ingreso a cuenta:

“1.º Cuando se trate de arrendamiento de vivienda por empresas para sus empleados.

2.º Cuando las rentas satisfechas por el arrendatario a un mismo arrendador no superen los 900 euros anuales.

3.º Cuando la actividad del arrendador esté clasificada en alguno de los epígrafes del grupo 861 de la Sección Primera de las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, o en algún otro epígrafe que faculte para la actividad de arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles urbanos, y aplicando al valor catastral de los inmuebles destinados al arrendamiento o subarrendamiento las reglas para determinar la cuota establecida en los epígrafes del citado grupo 861, no hubiese resultado cuota cero.

A estos efectos, el arrendador deberá acreditar frente al arrendatario el cumplimiento del citado requisito, en los términos que establezca el Ministro de Economía y Hacienda”.

Una vez expuesta la regulación normativa, el asunto que se plantea es la operatividad del sometimiento a retención o ingreso a cuenta de los rendimientos procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos en relación con el supuesto objeto de consulta.

El arrendamiento de consultorios o despachos que conlleva la prestación de los servicios adicionales de limpieza, recepción, telefonía e internet, luz, gas citación telefónica de pacientes, música ambiental, etc., en cuanto contrato único se configura como un contrato mixto de arrendamiento de inmueble y de servicios que tiene por finalidad dotar al arrendatario de la infraestructura necesaria (material y personal) para que éste pueda desarrollar su actividad, yendo más allá del simple arrendamiento de inmuebles, lo que nos lleva a concluir que se encuentra fuera del ámbito del artículo 75.2,a) del Reglamento del Impuesto, por lo que los rendimientos que se satisfagan no estarán sometidos a retención.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Función Pública.