



Obligaciones tributarias del arrendatario en Euskadi

En los arrendamientos exentos de IVA, el arrendatario debe cumplimentar y autoliquidar el impuesto de transmisiones patrimoniales (los arrendamientos sujetos a IVA tributarán al tipo 0,5% por Actos Jurídicos Documentados).

El sujeto pasivo es el arrendatario, pero todas **las normas forales vascas declaran responsable subsidiario al arrendador** si éste hubiere recibido el primer plazo de renta sin exigir del arrendatario justificación de haber satisfecho el impuesto.

El plazo de presentación de la declaración-liquidación es de 30 días hábiles (de lunes a sábado), desde el otorgamiento del contrato de arrendamiento. Los vencimientos que coincidan con los sábados se considerarán trasladados al primer día hábil siguiente.

Hay que tener en cuenta que la liquidación del impuesto no se corresponde con el acto del contrato de arrendamiento (y, por tanto, no se da de-una-sola-vez), sino con el contenido económico del mismo y con su duración (por lo que afecta a prórrogas y revisiones), y así, mientras en Araba/Álava y Gipuzkoa la base de liquidación es el importe total de todas las rentas del contrato en un periodo dado, en Bizkaia el cálculo de la base imponible tiene en cuenta la renta media, como se detalla más adelante. Debe notarse, también, que todos los arrendatarios firmantes del contrato de arrendamiento deben liquidar el impuesto en proporción por su parte alícuota o por la que se refleje expresamente en el mismo contrato.

Araba/Álava

La [NORMA FORAL 11/2003, de 31 de marzo](#), del territorio histórico de Araba/Álava, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (BOTHA de 11 de abril de 2003), en su artículo 44, establecen que en la constitución de arrendamientos de viviendas, incluidos los garajes y anexos accesorios a aquéllas, se satisfará el Impuesto en metálico según la siguiente escala:

Base imponible: Importe de la renta media mensual	Cuota tributaria
Desde, euros	Euros
Hasta 30,05	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€ por cada 6,01 o fracción
-------------------------	------------------------------------

En los arrendamientos servirá de base la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración del contrato; cuando no constase aquél, se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse, caso de continuar vigente después del expresado período temporal; en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetas a prórroga forzosa se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años.

Bizkaia

La [NORMA FORAL 1/2011, de 24 de marzo](#), del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (BOB 31 Marzo), con última modificación normativa fechada en 01/01/2015, en su artículo 14. Tarifa para arrendamientos, establece que en la constitución de arrendamientos de fincas se satisfará el Impuesto en metálico según la siguiente escala:

Base imponible: Importe de la renta media mensual	Cuota tributaria
Desde, euros	Euros
0,00 - 300,00	43,25
300,01 - 900,00	130,00
900,01 - En adelante	1,50 por cada 10 euros o fracción

En los arrendamientos servirá de base la cantidad que se corresponda con la renta media mensual que deba satisfacerse durante el período de duración del contrato. Entendiendo por renta media mensual la cantidad resultante de la adición de todas las cantidades, dinerarias o en especie, que deba satisfacer el arrendatario al arrendador por razón del citado contrato de arrendamiento, sea cual sea el concepto en el que se satisfagan, a lo largo de toda la duración pactada o legal del contrato, dividida por el número de meses de duración del arrendamiento, no teniéndose en cuenta a estos efectos las fracciones de tiempo inferiores a un mes. Cuando el contrato de arrendamiento se hubiera pactado por tiempo inferior a un mes, deberá elevarse la cuantía proporcionalmente para establecer la renta media mensual correspondiente a ese contrato. Deberán tenerse en cuenta las posibles modificaciones de la renta que pudieran derivarse, legal o contractualmente, de las prórrogas que pudieran ser de aplicación al contrato. En los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que tengan la consideración legal de arrendamientos de vivienda, la renta media mensual deberá establecerse en relación con el conjunto de cantidades que pudieran satisfacerse a lo largo de un período de cinco años.

Por ejemplo, ¿cuánto hay que pagar de ITP en un arrendamiento de 2 años de duración con una renta pactada para el primer año de 100 euros al mes y para el segundo año de 200 euros al mes?

- Renta media= $[(100 \times 12) + (200 \times 12)] / 24 = 150$ Euros.
- Base imponible: 150 euros.
- Cuota: 43,25 euros Por aplicación de la escala del artículo 14 de la Norma Foral 1/2011

Gipuzkoa

La [NORMA FORAL 18/1987, de 30 de diciembre de 1987](#), del territorio histórico de Gipuzkoa, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (BOG de 31 de diciembre de 1987) en su artículo 12 establece que en la constitución de arrendamientos de viviendas, incluidos los garajes y anexos accesorios a aquéllas, se satisfará el Impuesto en metálico según la siguiente escala:

Base imponible: Importe de la renta media mensual	Cuota tributaria
Desde, euros	Euros
Hasta 30,05	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€ por cada 6,01 o fracción

En los arrendamientos de fincas urbanas que tengan la consideración legal de arrendamiento de vivienda, servirá de base la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración del contrato; cuando no constase aquél se girará la liquidación computándose un año, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales anuales que deban practicarse, caso de producirse la prórroga obligatoria, hasta el límite de los tres años. Para el resto de arrendamientos servirá de base la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración pactado o legal del contrato, así como las correspondientes a las prórrogas que pudieran pactarse o ser de aplicación.

Por ejemplo, ¿cuánto hay que pagar de ITP en un alquiler de 850 euros al mes?

Para saberlo

- 1) hay que tomar como importe de base el alquiler de todo un año ($850 \times 12 = 10.200$ euros)
- 2) ese resultado hay que multiplicarlo por los años que dure el arrendamiento. Pongamos que cinco años ($10.200 \times 5 \text{ años} = 51.000$ euros)
- 3) según la tabla, al ser un importe superior a 7.692,96 euros, hay que aplicar un coeficiente de 0,024040 euros por cada 6,01 euros o fracción. Por tanto, $((51.000 \text{ euros} \times 0,024)/6,01 = 204 \text{ euros})$

El importe a pagar por este alquiler sería de 204 euros. Además, si el contrato de 5 años del ejemplo se fuera prorrogando automáticamente por un año, en cada prórroga habría que pagar 40,80 euros adicionales