

El subarriendo de viviendas destinadas al alquiler turístico a través de plataformas digitales ¿está sometido a retención?

La Dirección General de Tributos ha venido a aclarar que en el subarriendo de viviendas destinadas al alquiler turístico a través de plataformas digitales está sometido a retención.

Para muchos empiezan las vacaciones o ya han empezado y, como es tendencia los últimos años, se **disparan los precios del alquiler turístico, vacacional o de corta estancia**. Muchos de estos alquileres **se contratan a través de plataformas digitales** que ponen en contacto a oferentes y demandantes. Estas plataformas basan su modelo de negocio en cobrar una comisión al arrendador de la renta generada en dicho alquiler junto con el abono del monto restante, es decir, es **la plataforma digital es la encargada del cobro y pago** de la parte del alquiler que corresponde al arrendador.

Pues bien, la Dirección General de Tributos ha publicado una reciente Consulta Vinculante (V1388-21), de 13 de mayo de 2021, en la que **trata la posible sujeción al sistema de retenciones del IRPF de la renta abonada desde la plataforma digital hacia el arrendador** del inmueble.

Dispone el artículo 75 del Reglamento del IRPF (RIRPF) cuáles son las rentas sujetas al mencionado sistema de retenciones:

«1. **Estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta las siguientes rentas:**

(...)

2. **También estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta las siguientes rentas, independientemente de su calificación:**

a) Los rendimientos procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos.

A estos efectos, las referencias al arrendamiento se entenderán realizadas también al subarrendamiento.

(...)

3. No existirá obligación de practicar retención o ingreso a cuenta sobre las rentas siguientes:

(...)

g) Los rendimientos procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos en los siguientes supuestos:

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».

Quedando obligados a retener o ingresar cuenta, conforme a lo establecido en el artículo 76 del RIRPF:

«1. Con carácter general, estarán obligados a retener o ingresar a cuenta, en cuanto **satisfagan rentas sometidas a esta obligación**:

a) Las **personas jurídicas y demás entidades**, incluidas las comunidades de propietarios y las entidades en régimen de atribución de rentas.

b) Los contribuyentes que ejerzan actividades económicas, cuando satisfagan rentas en el ejercicio de sus actividades.

c) Las personas físicas, jurídicas y demás entidades no residentes en territorio español, que operen en él mediante establecimiento permanente.

d) Las personas físicas, jurídicas y demás entidades no residentes en territorio español, que operen en él sin mediación de establecimiento permanente, en cuanto a los rendimientos del trabajo que satisfagan, así como respecto de otros rendimientos sometidos a retención o ingreso a cuenta que constituyan gasto deducible para la obtención de las rentas a que se refiere el artículo 24.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes».

De esta manera y una vez visto los preceptos reguladores de la retención, veamos lo que dispone la mencionada consulta vinculante:

«Conforme a esta regulación normativa, **salvo que resultase aplicable alguno de los supuestos de exoneración a que se refiere la letra g) del artículo 75.3 del Reglamento del Impuesto**, existiría la **obligación por parte de la entidad consultante de practicar retención sobre las rentas que satisfaga al arrendador**».

Por tanto, no será de aplicación la retención cuando, con carácter general, el pago total por el alquiler no supere los 900 euros. Sin embargo, en caso de superarse deberemos estar a lo establecido en el artículo 100 de la Ley del IRPF que determina un **porcentaje de retención del 19 por ciento**.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Un cordial saludo,