

Consulta vinculant en relació amb la determinació de la base de tributació corresponent a les rendes de capital immobiliari.

Número de consulta	CV0170-2019
Data d'emissió	28/11/2019
Normativa	Decret legislatiu del 29-4-2015 de publicació del text refós de la Llei 94/2010, del 29 de desembre, de l'impost sobre la renda dels no-residents fiscals

Consulta

En aquest apartat es reproduceix la consulta sense les dades de la persona o l'entitat que la formula

Ref. Impost sobre la renda dels no residents fiscals, període impositiu 2019 (i següents).

El sotassinat, actuant en representació de l'entitat consultant, segons el previst en l'article 65 de la Llei 21/2014, de bases de l'ordenament tributari, així com els articles 23 i següents del reglament d'aplicació dels tributs, formula la present consulta, a l'objecte de sol·licitar el criteri interpretatiu vinculant de l'Administració tributària que es descriu a continuació.

Als efectes pertinents, la consultant fa constar expressament que en el moment de lliurar la present consulta, no s'està tramitant cap procediment o recurs administratiu relacionat amb el règim, la classificació o la qualificació tributària del tribut objecte de consulta.

La present consulta té com objectiu conèixer quin és el criteri d'aquest Departament de Tributs i de Fronteres, en relació a la tributació de les rendes dels no residents fiscals en la casuística específica per aquest sol·licitant:

Descripció del marc conceptual:

Les empreses de gestió d'habitatges d'ús turístic (EGHUT) reben en cessió d'explotació unes unitats immobiliàries que tenen una qualificació d'HUT (habitatges d'ús turístic) i dels quals la majoria són propietat de persones no residents fiscals a Andorra, i dita relació es regula mitjançant contractes privats on el propietari cedeix la gestió i comercialització en règim d'allotjament turístic on a canvi rebrà una contraprestació i en relació al present contracte se'n deriven uns drets i deures per ambdues parts.

Aquestes agències posen a disposició de particulars i agències turístiques les unitats immobiliàries en règim d'allotjament turístic amb tots els drets i deures que comporta davant aquests tercers.

A continuació adjuntem els articles de la Llei d'allotjaments turístics i de l'IRNR que en serveixen de referència per establir els drets i deures de les parts envers l'agència tributària.

Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Article 38. El contracte de gestió

En cas que les EGHUT no siguin propietàries ni titulars de drets reals sobre els HUT que gestionen, han de formalitzar un contracte de gestió d'HUT amb els propietaris o titulars de drets reals sobre els mateixos apartaments.

El contracte de gestió d'HUT s'ha de formalitzar per escrit i s'ha de signar per duplicat.

L'EGHUT ha de lliurar un exemplar signat del contracte al propietari de l'HUT o al titular de drets reals sobre el mateix HUT i ha d'arxivar l'altre.

El contracte de gestió d'HUT ha d'indicar, com a mínim, que el propietari o titular de drets reals sobre l'habitatge faculta l'EGHUT per gestionar la unitat immobiliària amb el règim específic i la modalitat d'arrendament turístic d'HUT.

El contracte de gestió d'HUT també ha de regular els honoraris i la forma de remuneració de l'EGHUT, i ha de preveure expressament un termini de venciment.

Llei 94/2010, del 29 de desembre, de impost sobre la renda dels no residents fiscals

Article 6 Representants dels obligats tributaris no-residents fiscals

1. Els obligats tributaris no residents fiscals estan obligats a nomenar una persona física o jurídica amb residència a Andorra, perquè els representi davant el ministeri encarregat de les finances en relació amb les seves obligacions per aquest impost quan obtinguin rendes mitjançant establiment permanent o quan, atesa la quantia o les característiques de la renda obtinguda en el territori andorrà per l'obligat tributari, ho requereixi així el ministeri encarregat de les finances.
2. L'obligat tributari no resident fiscal, o el seu representant, estan obligats a comunicar al ministeri encarregat de les finances el nomenament, degudament acreditat, en el termini d'un mes a partir de la data d'aquest nomenament. Quan sigui a requeriment del ministeri encarregat de les finances, el nomenament s'ha de fer i comunicar en el termini d'un mes a partir de la notificació d'aquesta obligació. La comunicació s'ha d'acompanyar de l'acceptació expressa del representant.

Atès el que defineixen les lleis exposades anteriorment, entenem que les EGHUT són les representants fiscals dels propietaris no residents fiscals dels HUT i aquestes EGHUT són els obligats tributaris en la presentació i liquidació de l'IRNR.

QÜESTIÓ PLANTEJADA

En el present cas, la consultant sol·licita la confirmació dels dos criteris següents per establir la renda percebuda pel propietari de l'HUT a liquidar en l'IRNR:

Considerant les EGHUT com a responsables de les liquidacions dels propietaris dels HUT han de procedir com marca la Llei 94/2010, del 29 de desembre, de impost sobre la renda dels no residents fiscals a realitzar les liquidacions trimestrals dels propietaris dels HUT utilitzant els següents mètodes de càlcul depenent de cada situació:

Situació 1

De la renda obtinguda per l'EGHUT dels seus clients (particulars i agències) aquesta es reparteix entre el propietari de l'HUT i l'EGHUT en percentatges per comissions segons contractes preestablerts. Entenem que la renda neta percebuda pel propietari de l'HUT seria la renda total menys la comissió de l'EGHUT. Per tant a la renda percebuda pel propietari de l'HUT es pot aplicar segons l'article 25 relatiu a la base de tributació, una reducció de la base en un 20% i que no es pot deduir cap despesa relativa a l'immoble tals com subministraments, impostos, taxes i despeses comunitàries o qualsevol altre servei.

L'import resultant seria la quota de tributació que se li aplicaria el tipus impositiu del 10% obtenint la quota de liquidació a presentar a l'Agència Tributària de forma trimestral.

Exemple:

L'EGHUT lloga la propietat immobiliària de la persona no resident fiscal a un particular "turista" i percep una renda de 200 euros. Aquesta segons contracte es reparteix entre 50 euros per l'agència EGHUT en concepte de comissió i 150 euros pel propietari de l'HUT. Els 150 euros rebuts pel propietari de l'HUT és el que considerem com a renda neta percebuda i a aquest import li apliquem el 20% en concepte de reducció, el que ens donaria trenta euros, quedant un renda neta de 120, a aquesta li apliquem el tipus del 10% que serien 12 euros a liquidar a l'agència tributària.

Situació 2

Hi ha situacions en que l'EGHUT determina una renda fixa al propietari de l'HUT en concepte de lloguer anual i aleshores entenem que la quota de tributació seria la totalitat de la renda anual percebuda pel propietari de l'HUT. Per tant a la renda percebuda pel propietari de l'HUT es pot aplicar segons l'article 25 relatiu a la base de tributació, una reducció de la base en un 20% i que no es pot deduir cap despesa relativa a l'immoble tals com subministraments, impostos, taxes i despeses comunitàries o qualsevol altre servei.

Exemple:

Registreu-vos a LesLleis.com per
accedir al contingut complet d'aquesta pàgina.

--	--	--