



GESTORIA CASTELLS

C. Francesc Xavier de Bolòs, 20
17800 Olot (Girona)
Telèfon 972 260 174
Fax 972 267 504
administracio@gestoriacastells.com
www.gestoriacastells.com

08/2014

08 JULIOL 2014

L'IVA NO COBRAT ES PAGA FINS QUE ARRIBA EL DESNONAMENT

Si té un local llogat, i l' inquilí no li paga les rendes corresponents, té obligació d'ingressar l'IVA no cobrat, mentre que no es cancel·li plenament el contracte d'arrendament, mitjançant el compliment per sentència judicial i desnonament del local.

Es pot donar el cas que tingui un contracte de lloguer d'un local de negoci, i que davant l'impagat per part de l'arrendatari de les rendes corresponents, hagi interposat demanda de desnonament davant el jutjat competent, i es preguntí quan té l'obligació d'ingressar l'IVA no cobrat.

L'IVA es continua meritant fins al moment del desnonament

En els arrendaments, en els subministraments i, en general, en les operacions de tracte successiu o continuat, l'IVA es merita en el moment que resulti exigible la part del preu que compregui cada percepció.

No obstant això, quan no s'hagi pactat preu o quan, pactat, no s'hagi determinat el moment de la seva exigibilitat, o quan s'hagi establert amb una periodicitat superior a un any natural, la meritació de l'impost es produirà a 31 de desembre de cada any per la part proporcional corresponent al període transcorregut des de l'inici de l'operació, o des de l'anterior meritació, fins a la data esmentada citada.

D'acord amb l'exposat, només en el cas que formalment i expressament es cancel·li la relació contractual arrendatícia del local, es deixarà de meritant l'IVA.

En conseqüència, fins que no es cancel·li plenament la relació arrendatícia, si escau, mitjançant el compliment per sentència judicial i desnonament del local, es continuarà meritant l'IVA corresponent al seu arrendament i, per tant, s'haurà de procedir a la seva declaració en el model 303 en els terminis previstos en la normativa de l'IVA, i no es pot ajornar la seva declaració i ingrés al moment del seu cobrament, com ha assenyalat la Direcció General de Tributs (DGT) en la consulta vinculant de 14 d'abril de 2014.

Modificació de la base imposable de l'IVA

Hem de recordar que d'acord amb la normativa de l'IVA, la base imposable també es podrà reduir proporcionalment quan els crèdits corresponents a les quotes repercutides per les operacions gravades siguin totalment o parcialment incobrables.

A aquests efectes:

A) Un crèdit es considerarà totalment o parcialment incobrable quan reuneixi les condicions següents:

1.a) Que hagi transcorregut un any des de la meritació de l'impost repercutit sense que s'hagi obtingut el cobrament de tot o part del crèdit derivat.

No obstant això, quan es tracti d'operacions a terminis o amb preu ajornat, haurà d'haver transcorregut un any des del venciment del termini o terminis impagats a fi de procedir a la reducció proporcional de la base imposable. A aquests efectes, es consideraran operacions a terminis o amb preu ajornat aquelles en què s'hagi pactat que la seva contraprestació s'hagi de fer efectiva en pagaments successius o en un de sol, respectivament, sempre que el període transcorregut entre la meritació de l'impost repercutit i el venciment de l'últim o únic pagament sigui superior a un any.

Quan el titular del dret de crèdit la base imposable del qual es pretén reduir sigui un empresari o professional el volum d'operacions del qual no hagi excedit durant l'any natural immediat anterior de 6.010.121,04 euros, el termini d'un any serà de sis mesos.

2.a) Que aquesta circumstància hagi quedat reflectida en els llibres registres exigits per a l'IVA.

3.a) Que el destinatari de l'operació actuï en la condició d'empresari o professional, o, en qualsevol altre cas, que la base imposable, IVA exclòs, sigui superior a 300 euros.

4.a) Que el subjecte passiu hagi instat el seu cobrament mitjançant reclamació judicial al deutor o per mitjà de requeriment notarial, fins i tot quan es tracti de crèdits refermats per ens públics.

Quan es tracti de les operacions a terminis a què es refereix la condició 1a anterior, resultarà suficient instar el cobrament d'un d'ells mitjançant una reclamació judicial al deutor o per mitjà de requeriment notarial per procedir a la modificació de la base imposable en la proporció que correspongui pel termini o terminis impagats.

Quan es tracti de crèdits deguts per ens públics, la reclamació judicial o el requeriment notarial a què es refereix la condició 4.a anterior, se substituirà per una certificació expedida per l'òrgan competent de l'ens públic deutor d'acord amb l'informe de l'interventor o tesorero d'aquell que consti el reconeixement de l'obligació a càrrec del mateix i la seva quantia.

B) La modificació s'haurà de realitzar en el termini dels tres mesos següents a la finalització del període d'un any a què es refereix la condició 1.a anterior i comunicar a l'Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT) en el termini fixat reglamentàriament.

Quan el titular del dret de crèdit la base imposable del qual es pretén reduir sigui un empresari o professional el volum d'operacions del qual no hagi excedit durant l'any natural immediat anterior de 6.010.121,04 euros, el termini d'un any a què es refereix el paràgraf anterior serà de sis mesos.

En aquests casos de modificació de la base imposable, el subjecte passiu estarà obligat a expedir i remetre al destinatari de les operacions **una nova factura** en la qual es rectifiqui o, si escau, s'anul·li la quota repercutida. En els supòsits de declaració de concurs, s'haurà d'expedir i remetre així mateix una còpia de la factura a l'administració concursal i en el mateix termini.

La disminució de la base imposable o, si escau, l'augment de les quotes que hagi de deduir el destinatari de l'operació estaran condicionades a l'expedició i remissió de la factura que rectifiqui a l'expedida, i s'ha d'acreditar al subjecte passiu la remissió.

C) Una vegada practicada la reducció de la base imposable, no es tornarà a modificar a l'alça encara que el subjecte passiu obtingui el cobrament total o parcial de la contraprestació, excepte quan el destinatari no actuï en la condició d'empresari o professional. En aquest cas, s'entendrà que l'IVA està inclòs en les quantitats percebudes i en la mateixa proporció que la part de contraprestació percebuda.

No obstant el que disposa el paràgraf anterior, quan el subjecte passiu desisteixi de la reclamació judicial al deutor o arribi a un acord de cobrament amb ell després del requeriment notarial efectuat, com a conseqüència d'aquest o per qualsevol altra causa, haurà de modificar novament la base imposable a l'alça mitjançant l'expedició, en el termini d'un mes a comptar del desistiment o des de l'acord de cobrament, respectivament, d'una factura rectificativa en la qual es repercuteixi la quota procedent.

Té l'obligació d'ingressar l'IVA no cobrat, mentre que no es cancel·li plenament la relació arrendatícia, mitjançant el compliment per sentència judicial i desnonament del local, segons determina la Direcció General de Tributs en una consulta vinculant, de 14 d'abril de 2014.

Una salutació cordial,

GESTORIA CASTELLS, SLP

Avisem expressament que la informació aquí recollida és de caràcter general i, abans d'aplicar qualsevol norma, s'ha de fer un estudi de cada cas en concret. A més a més s'ha de tenir en compte que determinats coeficients i límits que es mencionen de forma separada són els aplicables a Catalunya, que té capacitat normativa pròpia.