

## IVA I LLOGUER DE LOCALS

A continuació us recordem quin tractament tenen a l'IVA els lloguers de locals quan hi ha condonacions parcials o totals de la renda o ajornaments del pagament:

### CONDONACIO PARCIAL DE LA RENDA:

Si la condonació és **posterior** a l'exigibilitat (*que sol coincidir amb data posterior al venciment*) **cal fer rectificació de factura.**

Si la condonació és **anterior o coetània** a l'exigibilitat (*abans o en el moment del venciment*), **no cal fer res** i el descompte no forma part de la base imposable de la factura. **La factura ja sortirà per l'import rebaixat.**

### CONDONACIO TOTAL DE LA RENDA:

La **regla general** és que si no es modifica el contracte respecte les condicions d'exigibilitat (*moratòria*) o respecte l'import de la renda, estariem davant un autoconsum de serveis i caldria que el propietari **repercutís i ingressés IVA.**

La **regla especial** és que quan com a conseqüència de l'estat d'alarma o situació assimilable, i en aplicació de les seves disposicions, **no és possible per l'arrendatari del local de negoci desenvolupar en cap mesura l'activitat que portava a terme**, i si el propietari (*arrendador*) condona totalment el pagament del deute, **no hi ha autoconsum de serveis i no cal repercutir IVA.**

Per tant, i resumint, excepte els casos que les activitats van quedar suspeses, cal anar amb compte amb les condonacions totals, doncs l'Agència tributària podria exigir IVA.

Per el cas que es condoni totalment el deute, és recomanable que l'acord indiqui que no és possible portar a terme l'activitat per part de l'arrendatari amb motiu de l'aplicació de la normativa COVID-19 corresponent.

## **AJORNAMENT EN EL PAGAMENT:**

En cas que s'acordi l'ajornament del pagament del lloguer (modificació de la data d'exigibilitat), l'IVA es meritara el dia que arribi la citada data d'exigibilitat.

Cal tenir present que la manca de cobrament de l'arrendament no faculta a modificar la factura o a no ingressar l'IVA, per aquest motiu és **INDISPENSABLE EN TOTS ELS CASOS** disposar d'algun document (*acord entre les parts*) que acrediti els pactes, i que com a mínim a la factura s'indiqui l'acord assolit.

## **NOVETAT**

**En cas que el propietari del local de negoci situat a Catalunya rebi alguna comunicació fefaent de l'arrendatari (*buofax, etc...*) motivada amb la publicació el dia 22/10/2020 del [DECRET LLEI 34/2020, de 20 d'octubre, de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats](#) s'haurà d'abstenir d'emetre factura contra la part arrendatària per l'import de la renda i altres despeses a càrrec d'aquesta fins que transcorri el termini mensual per a negociar la modificació contractual o, si és anterior, fins a la data de l'acord.**