LLOGAR UN HABITATGE A UN PARTICULAR O A UNA EMPRESA PERQUÈ HI VISQUI UN TREBALLADOR. QUINES SÓN LES DIFERÈNCIES I QUINA FISCALITAT S'APLICA EN UN O L'ALTRE SUPÒSIT?.

De ben segur que sovint ens han sorgit dubtes sobre les diferències existents entre arrendar un habitatge a un particular o a una empresa perquè ho destini a residència d'un treballador, sobre tot, davant d'Hisenda, ja que les obligacions i beneficis fiscals de l'arrendador variaran segons un supòsit o l'altre. Exposem a continuació aquestes diferències:

a).- ARRENDAMENT D'HABITATGE A UN PARTICULAR:

- La única **obligació fiscal** d'un titular d'un habitatge que subscriu un contracte d'arrendament amb un particular perquè constitueixi la seva residència habitual **es la declarar els beneficis obtinguts dels lloguers pagats a la declaració de la Renda de les Persones Físiques (IRPF**)
- No obstant, pel que fa referència als possibles drets: **disposarà d'un avantatge fiscal en la declaració de renda**, segons el que els rendiments -beneficis obtinguts dels lloguers- **es podran deduir en un 60%,** fet aquests que suposa una minoració de l'obligació de pagament en renda, en el seu cas.
- Aquest tipus d'arrendament **no comportarà pagament d'IVA** en els rebuts de lloguer.

***b).- ARRENDAMENT D'UN HABITATGE A UNA EMPRESA*:**

Les obligacions fiscals varien quan l'habitatge es lloga a una empresa per l' exercici d'una activitat econòmica, ja que:

- L'arrendador haurà de donar-se d'alta a l'Agència Tributària amb la finalitat de **declarar trimestralment l'IVA** que abonarà l'arrendatari en els rebuts de lloguer. Quan finalitzi l'any haurà de presentar el resum anual de l'IVA.
- Haurà de practicar una retenció mensual en els rebuts de lloguer -actualment del 19%-, a compte del pagament de l'impost per IRPF.
- En aquest tipus d'arrendaments, l'arrendador haurà de declarar tots els ingressos dels lloguers **sense possibilitat d'acollir-se a cap reducció.**

c).- QUÈ SUCCEEIX QUAN L'HABITATGE ES LLOGA A UNA EMPRESA PERQUÈ HI RESIDEIXI UN TREBALLADOR D'AQUESTA? TÉ ELS MATEIXOS AVANTATGES FISCALS QUE L'ARRENDAMENT D'UN HABITATGE A UN PARTICULAR?

Si l'habitatge es lloga a una empresa amb la finalitat de que aquest constitueixi l'habitatge habitual d'un dels seus treballadors, **l'arrendador podrà beneficiar-se de la bonificació del 60% a la seva declaració de la renda**, sempre i quan es compleixin determinats requisits:

- Que l'immoble (habitatge) constitueixi la residència permanent **d'una persona física determinada**
- Que en el contracte **s'identifiqui a la persona física que residirà**.
- Que a l'habitatge **no es desenvolupi cap activitat professional ni comercial**.
- **Prohibició de cessió posterior** a favor d'un tercer.

El compliment d'aquests requisits implicarà que en el contracte s'haurà d'especificar **el nom de la persona física** que residirà a l'habitatge i **l'empresa no podrà sotsarrendar o cedir l'habitatge a persones diferents de la indicada**. A aquests efectes, resulta important tenir en compte que en el contracte originari ha de constar aquesta característica, es a dir, si el contracte es realitza a favor d'una empresa que després de signar-lo sotsarrenda l'habitatge a un treballador, Hisenda considerarà que l'arrendatari haurà de pagar l'IVA (i l'arrendador ingressar-lo trimestralment a l'Agència Tributària) i no existirà reducció fiscal.

- Aquest tipus de contracte no comportarà el pagament de l'IVA.
- **Ha d'existir una relació laboral** entre **l'empresa arrendatària i el treballador** que hi residirà. En cas contrari no podrà aplicar-se la reducció del 60% prevista a la Llei.

Resulta doncs del tot punt convenient redactar el contracte d'arrendament de forma correcte, de manera que el contingut contractual del contracte s'ajusti a la situació fàctica real. Només així, l'administració no notificarà cap sorpresa desagradable.