

SUBARRENDAMIENTO DE LOCALES Y SU TRIBUTACIÓN.

Diferencia entre subarrendamiento y cesión de contrato de arrendamiento.

El subarrendamiento, por su parte, se define como un contrato por el que una de las partes (arrendatario) se obliga a dar a la otra (subarrendatario) el uso o goce de todo o parte de una cosa arrendada, por tiempo determinado y precio cierto. Con este contrato no se extingue la relación entre arrendador y propietario.

Cosa diferente es la cesión del contrato de arrendamiento. En este caso el arrendatario primigenio queda desligado del contrato inicial y el nuevo inquilino es el que debe relacionarse con el propietario. En este caso se precisa autorización y manifestación del consentimiento, de manera expresa, normalmente por escrito, del propietario.

Sujetos que intervienen en el contrato de subarrendamiento.

En este contrato intervienen de manera directa el arrendatario del local que se convierte en subarrendador, de un lado y de otro, el subarrendatario.

- El arrendatario, puede subarrendar una parte o la totalidad de su local a un tercero subarrendatario y percibir la cantidad establecida.
- El subarrendatario está obligado a pagar la renta al subarrendador (que es el arrendatario del contrato que firmó con el propietario).
- El propietario aparece como una figura secundaria, que sólo tiene derecho a conocer que se ha celebrado tal contrato de subarrendamiento y a percibir el incremento, que legalmente le pertenezca, por su contrato de alquiler.

Derechos y deberes en el contrato de subarrendamiento.

A la hora de realizar un subarriendo de un local de negocio, se deben tener en cuenta una serie de aspectos, que vienen recogidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Consentimiento del dueño.

El subarriendo de un local de negocio, **no necesita el consentimiento del dueño**, salvo que en el contrato de arrendamiento se haya indicado expresamente. (art. 32 LAU).

Si el contrato de alquiler no tiene ninguna indicación sobre si se puede subarrendar el local, el arrendatario podrá subarrendar el local, bien total bien parcialmente, sin necesidad del consentimiento del propietario. Por ello, lo normal es que se adjunte al contrato de subarrendamiento el contrato de alquiler primigenio.

El arrendatario-subarrendador tiene la obligación de comunicar al propietario que se ha producido un subarriendo, proporcionando los datos del subarrendatario. El plazo para realizar esta notificación es de un mes.

Si no se produce la notificación en plazo, el propietario puede solicitar tanto la nulidad del subarriendo como la resolución del contrato de alquiler. Así que para esta comunicación, es recomendable que se haga de manera fehaciente. Lo más práctico es mediante un burofax con acuse de recibo y certificación de contenido.

Pero si en el contrato entre propietario y arrendatario se prohíbe expresamente el subarriendo, no se podrá realizar éste. Si se subarrienda en contra de lo dispuesto en el contrato, se podrá resolver el contrato.

Influencia del subarriendo en el precio del alquiler

En el caso de que el local comercial se subarriende, se puede establecer por contrato la subida que las partes acuerden.

Para el caso de que no se hubiese determinado la subida en el contrato, y siendo un subarriendo total del local, la renta se incrementará un 20% sobre la que venía pagando el arrendatario.

Si el subarrendamiento es parcial, la subida será del 10% si no había indicada una previsión.

En cuanto al pago de la renta, el esquema es el siguiente: El subarrendatario pagará al arrendatario y este a su vez al propietario. Esto significa que el arrendatario deberá seguir pagando las cantidades al propietario, y el subarrendatario, salvo que se acuerde otra cosa no tiene que abonar nada al propietario, sino al arrendatario.

Fiscalidad del subarrendamiento de Locales.

El subarrendamiento de locales es una actividad sujeta y no exenta de IVA, que tributa al tipo general (21%).

A efectos de IRPF se trata de un rendimiento de capital mobiliario, contra lo que podría suponerse, porque no deriva de la titularidad de un bien.

La participación en las ganancias por parte del propietario sí tiene en cambio la consideración de capital inmobiliario, porque el propietario es titular del bien.

Este rendimiento está sujeto a retención, por lo que en la factura de subarrendamiento se expresará debidamente la cantidad detraída por este concepto. En 2014, la retención por capital mobiliario es del 21%.

Así las cosas, el arrendatario está obligado a confeccionar el IVA repercutido al subarrendador y el subarrendatario a abonar las retenciones detraídas mediante la oportuna autoliquidación.

Además, si se superase la cantidad de 3005,06 euros al año ambos estarían obligados a efectuar la oportuna declaración de operaciones con terceras personas.

La extinción del contrato.

La extinción del contrato de arrendamiento, conllevará la extinción del subarrendamiento.