

## ALQUILERES DE INMUEBLES ¿Qué impuesto paga y cuando?

La persona que tiene inmuebles y los arrienda, debe pagar el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF), que grava con los ingresos obtenidos por el alquiler. Hay algunos casos en los que pueden quedar exonerados del pago del IRPF.

### Las preguntas que se hace el arrendatario

#### 1. ¿Qué impuestos debo pagar?

La persona física que arrienda inmuebles deberá abonar el IRPF por los rendimientos de capital.

#### 2. ¿Cómo se calcula el IRPF anual por arrendamientos?

Aplicando la tasa del **12%** al resultado del alquiler, que se calcula como la diferencia entre el monto de alquiler anual y las deducciones anuales admitidas debidamente documentadas, que son las siguientes: Comisión de la administradora de propiedades; Honorarios profesionales e IVA asociados al contrato de arrendamiento; Contribución Inmobiliaria e Impuesto de Enseñanza Primaria pagados; en el caso de subarrendamientos, el monto del arrendamiento pagado.

Asimismo pueden descontarse los arrendamientos incobrables, que son aquellos con atraso mayor a tres meses. Si se pactó un alquiler por un período menor a un año (ej: **alquiler de verano**), entonces se deben prorratear las deducciones al tiempo del contrato.

#### 3. ¿Debo realizar anticipos de IRPF durante el año?

La persona física debe anticipar mensualmente el **10,5%** del precio del alquiler mensual. Anticipar el 10,5% del precio en lugar del 12% (tasa del impuesto), es para considerar indirectamente las deducciones admitidas (que se entiende que serían aproximadamente un 1,5% del precio del alquiler). Ahora bien, el anticipo lo deberá efectuar independientemente de cuándo le pague el inquilino, esto es, ya sea que la persona física cobre el alquiler por adelantado, o por el contrario, que el inquilino se atrase en el pago, siempre deberá realizar sus anticipos mensualmente, a medida que se va generando el alquiler. Es importante aclarar que si no se cobra el alquiler igual se tienen que realizar los anticipos de IRPF, los incobrables sólo serán tenidos en cuenta al realizar la declaración jurada anual.

Las únicas ocasiones en las que no se deberá realizar el anticipo son: cuando la persona física está exonerada, o si en la operación interviene algún agente de retención.

#### 4. ¿Cuándo estoy exonerado de IRPF por la renta de arrendamientos?

Cuando se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- Que el total de rentas por arrendamientos de inmuebles no supere las 40 BPC anuales (**\$ 82.440**).
- Que el resto de los rendimientos de capital gravados por IRPF (por ejemplo, intereses) no superen las 3 BPC anuales (**\$ 6.183**).
- Que se autorice el levantamiento del secreto bancario.

Los valores expresados en pesos uruguayos fueron calculados teniendo en cuenta la BPC actual que asciende a \$ 2.061. Es importante que la persona sepa que el levantamiento del secreto bancario se realiza hasta el 31/12 del año siguiente del vencimiento de la solicitud de exoneración.

En lo que refiere a las 40 BPC nos interesa aclarar que:

- No es un mínimo no imponible, por lo tanto si las rentas superan dicho importe estarán gravadas en su totalidad.

- Es un tope de arrendamientos totales por persona, no por inmueble, por lo que si tengo dos inmuebles cuyo arrendamiento individual es menor a 40 BPC pero la sumatoria es mayor estarán gravados en su totalidad
- Es un tope anual, por lo que si tengo alquileres de temporada no debo mensualizar el tope para saber si lo supero, sino directamente compararlos con las 40 BPC.
- Si en la compraventa cuando adquirieron el inmueble que van a arrendar lo compraron 2 cónyuges el valor del arrendamiento anual para estar exonerado se duplica o sea pasa a ser de 80 BPC anuales o sea \$ 164.880 que equivale a U\$S 7.800.

## **5. ¿Cuándo interviene un agente de retención de IRPF en la operación de arrendamientos?**

Cuando el que paga por sí o por terceros el alquiler del inmueble es alguno de los sujetos mencionados a continuación: Estado; gobiernos departamentales; entes autónomos y servicios descentralizados; demás personas públicas estatales y no estatales; Contaduría General de la Nación; otras entidades que presten servicios de garantía y cobranza de arrendamientos (por ejemplo ANDA); administradoras de propiedades que realicen cobranzas de arrendamientos (por ejemplo las inmobiliarias); contribuyentes de IRAE del grupo CEDE y grandes contribuyentes.

En estos casos el agente de retención es el responsable de declarar y verter la retención a la DGI. Los únicos casos en que no le corresponde retener es cuando se le muestra la constancia de exoneración obtenida en DGI después de haber presentado los **Formularios 5500** (solicitud de constancia de exoneración) y **5600** (levantamiento del secreto bancario), o cuando se le muestra el resguardo por la retención efectuada por otro agente de retención.

## **6. ¿Qué sucede cuando interviene más de un agente de retención en la operación?**

Las entidades que presten servicios de garantía y cobranza de arrendamientos siempre retienen primero y las administradoras de propiedades que realicen cobranzas de arrendamientos siempre últimas. Con esto queremos decir que si una S.A. contribuyente de IRAE del grupo CEDE (designada agente de retención) le alquila a una persona física un inmueble para instalar sus oficinas mediante la CGN o ANDA (también designadas agentes de retención), será la CGN o ANDA quien deba retener el IRPF a la persona física y no la S.A. Sin embargo si la S.A. contribuyente de IRAE del grupo CEDE le alquila sus oficinas a una persona física mediante una inmobiliaria, la S.A. será quien deba retener el impuesto.

## **7. ¿Cuánto debe retener el agente de retención?**

El agente de retención aplica el 10,5% al alquiler y vierte ese importe a la DGI al mes siguiente de pagar el arrendamiento al arrendador (o cobrarlo al inquilino en el caso de las inmobiliarias, la CGN o ANDA).

## **8. ¿Debo presentar declaración jurada por las rentas de arrendamiento?**

No es obligatorio presentar la declaración jurada si en la operación intervino un agente de retención, o si la persona física realizó todos los anticipos correspondientes. Sin embargo la persona física puede decidir presentarla si le conviene.

¿Cuándo le conviene? Cuando al aplicar el 12% al resultado real del arrendamiento (precio - deducciones) le da un IRPF menor que el 10,5% del alquiler anual (que fue lo que abonó por anticipos o retención). Con esto queremos decir que si las deducciones admitidas son mayores al 1,5% del alquiler conviene presentar la declaración jurada porque le dará un crédito que podrá solicitar.

Es importante señalar que el análisis de conveniencia deberá hacerse teniendo en cuenta todos los alquileres de la persona, dado que si opta por realizar la declaración jurada la deberá efectuar para todos los alquileres, y no sólo para el que le convenga.