

Trámites a realizar para alquilar una vivienda

ÍNDICE

<u>I. INTRODUCCIÓN.....</u>	<u>2</u>
<u>II. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS.....</u>	<u>2</u>
<u>III. TRÁMITES NO TRIBUTARIOS PARA FORMALIZAR EL ARRENDAMIENTO: CELEBRACIÓN DEL CONTRATO, CONSTITUCIÓN DE LA FIANZA Y OTRAS GARANTÍAS ADICIONALES.....</u>	<u>3</u>
<u>IV. TRÁMITES NO TRIBUTARIOS Y TRIBUTARIOS DEL ARRENDATARIO O INQUILINO.....</u>	<u>6</u>
4.1. Trámites no tributarios.....	6
4.1.1. Condiciones físicas de la vivienda.....	6
4.1.2. Ayudas y otras facilidades para el alquiler de una vivienda.....	7
4.1.3. Cambio de domicilio y empadronamiento.....	8
4.2. Trámites tributarios para el arrendatario.....	9
4.2.1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	9
4.2.2. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: deducción por alquiler de vivienda habitual.....	10
<u>V. TRÁMITES NO TRIBUTARIOS Y TRIBUTARIOS DEL ARRENDADOR.....</u>	<u>11</u>
5.1. Trámites no tributarios.....	11
5.1.1. Preparar la vivienda para alquilarla.....	11
5.2. Trámites tributarios para el arrendador.....	11
5.2.1 Impuesto sobre el Valor Añadido.....	11
5.2.2. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.....	13
5.2.3. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.....	14
<u>VI. INFORMACIÓN ADICIONAL TRIBUTARIA: CRITERIOS VINCULANTES.....</u>	<u>14</u>
<u>VII. NORMATIVA.....</u>	<u>14</u>





I. INTRODUCCIÓN

Para alquilar una vivienda, es necesario realizar diversos trámites tanto por parte de la persona que cede el uso de la vivienda, conocida como arrendador, como por quien va a disfrutar de ella a cambio de una renta como arrendatario.

Mediante el presente documento se pretende facilitar esta tarea informando de las principales gestiones a realizar, con los enlaces de información general y teléfonos de contacto, para que los interesados tengan una guía básica sobre cómo realizar los trámites pertinentes.

Este documento se divide en varias partes, recogiendo los trámites no tributarios de formalización del contrato comunes a ambas partes, y por otro lado, los principales trámites tributarios y no tributarios que tienen que realizar el arrendatario y el arrendador.

II. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS

Se considera arrendamiento de vivienda aquel que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, según establece el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU). De este modo, no se califica como tal el arrendamiento de inmuebles para un uso distinto a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, como es el caso de las llamadas “viviendas turísticas”, que suponen una cesión temporal de su uso sin carácter de permanencia.

En relación a las características más importantes del arrendamiento de vivienda cabe señalar los siguientes aspectos:

1. Duración

La LAU establece que el contrato de arrendamiento de vivienda tendrá la duración que libremente acuerden propietario e inquilino. A falta de pacto, el contrato se entiende celebrado por plazo de un año, sin perjuicio de la prórroga del mismo. En este sentido cabe indicar que si la duración del contrato es inferior a 5 años, llegado el día de vencimiento este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que alcance esa duración. No obstante, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su



celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

2. La renta

El arrendatario tiene la obligación de pagar la renta al arrendador, en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes. Si no hay acuerdo, se pagará en metálico y en la vivienda arrendada.

La renta será la que estipulen libremente las partes. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual, habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes, y el arrendador no podrá exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

III. TRÁMITES NO TRIBUTARIOS PARA FORMALIZAR EL ARRENDAMIENTO: CELEBRACIÓN DEL CONTRATO, CONSTITUCIÓN DE LA FIANZA Y OTRAS GARANTÍAS ADICIONALES

Para formalizar el arrendamiento de una vivienda es necesario llevar a cabo una serie de actuaciones consistentes en la formalización del contrato de alquiler, la constitución de fianza como garantía del contrato, así como la posibilidad de exigir garantías adicionales por parte del arrendador.

3.1. Celebración de un contrato.

El alquiler de una vivienda se puede realizar a través de un contrato escrito o verbal. No obstante se recomienda que se realice por escrito ya que garantiza una mayor seguridad jurídica. Tal es así que ante cualquier disputa, el contrato firmado actúa como la referencia principal.

En el contrato deberá quedar identificada la identidad de los contratantes, la de la finca, la duración y demás cláusulas que se hubieran acordado tales como la cuantía del depósito, la responsabilidad sobre los gastos de comunidad, facturas, así como por anexos para el inventario de los muebles entre otros aspectos.



En todo caso es preciso señalar que los contratos de arrendamiento de vivienda se registrarán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el Título II de la LAU y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. Si optan por la exclusión de la aplicación de los preceptos de la LAU, deberán hacerlo de forma expresa respecto de cada uno de ellos. También deberán tener en cuenta lo dispuesto en la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Para la redacción del contrato, puede ser de utilidad la guía ofrecida por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana disponible en el siguiente enlace:

https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/paginabasica/recursos/11_07_2019_guia_y_ejemplos_de_clausulas_0.pdf

Para más información se ofrecen los siguientes enlaces:

<https://juntadeandalucia.es/temas/vivienda-consumo/alquiler/contrato.html>

<https://juntadeandalucia.es/temas/vivienda-consumo/alquiler/informacion.html>

3.2. Fianza

En el momento de la celebración del contrato, el arrendador deberá exigir y el arrendatario deberá prestar fianza en metálico y por una cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el caso de los arrendamientos de vivienda.

El arrendador ha de constituir fianza en efectivo (en el plazo de un mes desde la celebración del contrato) como depósito sin interés en las oficinas de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante, AVRA), o telemáticamente, en los términos que se exponen a continuación. En todo caso para constituir la fianza se tiene que confeccionar y presentar el modelo 806 de autoliquidación de fianza.

- De forma presencial:

En las oficinas de gestión de fianzas de AVRA se podrá solicitar la cumplimentación del Modelo 806 de autoliquidación de fianza.



Para más información puede acceder al siguiente enlace:

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/avra.html>

- De forma telemática:

Si dispone de certificado digital, puede proceder a la presentación del modelo 806 de forma telemática, cumplimentando el modelo a través del siguiente enlace:

<http://www.juntadeandalucia.es/economiayhacienda/economiayhacienda/apl/surweb/modelos/modelo806/806.jsp>

- Devolución del depósito

El saldo de la fianza en metálico deberá ser restituido al arrendatario al final del arriendo, y devengará el interés legal una vez transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

Para solicitar la devolución del importe del depósito habrá que rellenar el modelo 810.

Enlace al modelo 810:

<https://www.juntadeandalucia.es/economiayhacienda/apl/surweb/modelos/indice.jsp?modelo=810>

Garantías adicionales a la Fianza

En algunos casos la fianza legal es insuficiente o no representa la cantidad deseada para cubrir cualquier eventualidad (impagos, averías, desperfectos, etc.), por lo que las partes pueden acordar el establecimiento de una garantía adicional en el contrato de alquiler, las cuales no son obligatorias por ley.

Estas garantías adicionales más comúnmente utilizadas son: aval bancario, aval personal o de tercero, depósito de dinero, o seguro de alquiler.



IV. TRÁMITES NO TRIBUTARIOS Y TRIBUTARIOS DEL ARRENDATARIO O INQUILINO

4.1. Trámites no tributarios.

Además de la celebración del contrato y de la constitución de la fianza, el arrendatario o inquilino debe realizar una serie de actuaciones previas y posteriores a la celebración del contrato, tales como asegurarse previamente que la vivienda va a cumplir con sus expectativas y que se encuentra en perfecta condiciones, verificar si existe algún tipo de ayuda al alquiler, notificar el cambio de domicilio, entre otras cuestiones.

4.1.1. Condiciones físicas de la vivienda.

Antes de realizar algún pago o cualquier otro trámite que pueda comprometer a alquilar una vivienda, es conveniente realizar una visita al inmueble, para comprobar *in situ* que el mismo cumple nuestras expectativas y se adapta a nuestras necesidades.

Por otra parte, para alquilar la vivienda, el arrendatario puede considerar conveniente solicitar información al arrendador sobre el certificado de eficiencia energética.

4.1.2. Ayudas y otras facilidades para el alquiler de una vivienda.

Actualmente, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, facilita el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, a través de un programa de ayudas al alquiler de vivienda:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-802>

<https://www.mivau.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda/programa-de-ayudas-al-alquiler-de-vivienda>

En el ámbito de la Junta de Andalucía, la Consejería competente en materia de vivienda gestiona ayudas al alquiler de la vivienda habitual, cuya información puede consultarse en el siguiente enlace:

<https://juntadeandalucia.es/temas/vivienda-consumo/alquiler/ayudas.html>



Por otra parte, el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler (PIMA) gestiona una bolsa de inmuebles deshabitados para su arrendamiento a personas con ingresos limitados, el cual es gestionado por la Consejería competente en materia de vivienda, y se puede acceder al buscador de viviendas acogidas al PIMA en el siguiente enlace:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/fomento-alquiler.html>

El Servicio de atención al Ciudadan@ Infovivienda proporciona un teléfono con atención de lunes a viernes, salvo festivos, de 9h a 19h: 955 060 998.

Y además puede contactarse con este Servicio de manera telemática las 24 horas del día a través del correo Buzón de INFO.VIVIENDA al que se puede acceder a través del siguiente enlace:

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas/vivienda-rehabilitacion/formularios/infovivienda.html>

4.1.3. Cambio de domicilio y empadronamiento.

Mantener los datos de la vivienda habitual debidamente actualizados en el correspondiente Padrón Municipal es muy importante para entre otras cuestiones, utilizar los servicios públicos del municipio (como el centro de salud) y solicitar servicios sociales y ayudas destinadas al alquiler, participar en las elecciones, expedición de documentos identificativos oficiales tales como el DNI, el pasaporte y el carnet de conducir, la matriculación en centros de estudios.

Cuando tenga lugar el cambio de domicilio es requisito imprescindible cambiar los datos de residencia en el Ayuntamiento. Este trámite se puede hacer con carácter general acudiendo directamente al Ayuntamiento, con cita previa preferentemente, o bien a través de la sede electrónica en aquellos casos en los que exista esta opción.

Además, en el caso de que el alquiler de la vivienda suponga cambio del domicilio fiscal o del domicilio a efectos de notificaciones para el arrendatario, deberá notificar dicho cambio ante los distintos organismos públicos con los que mantenga relaciones o pudiera mantener relaciones, tales como la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Agencia Tributaria de Andalucía y Ayuntamiento correspondiente. Esta obligación además es importante en el ámbito tributario puesto que la Ley General Tributaria señala en su artículo 48 apartados tres y cuatro, que el cambio de domicilio del obligado tributario no surtirá efectos frente a la Administración hasta que el obligado no cumpla con el deber de comunicación.



Se ofrece enlace de interés para el cambio de domicilio ante la Agencia Tributaria Estatal :

<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/procedimientos/G321.shtml>

4.2. Trámites tributarios para el arrendatario

4.2.1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

De conformidad con la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante, LIVA), el arrendamiento está sujeto a IVA. Sin embargo, en virtud del artículo [20.uno.23º](#) de la LIVA, se declara exento el arrendamiento de vivienda. Serán estos supuestos los que se encuentren sujetos a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del impuesto sobre transmisores patrimoniales y actos jurídicos documentados, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 7.1.B del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Dicho artículo señala que el arrendamiento de vivienda constituye hecho imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas. Sin embargo, en virtud del artículo 45.I.B.26 de la citada norma se declaran exentos los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente a los que se refiere el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

No obstante la autoliquidación del impuesto por el arrendamiento de vivienda tendrá que autoliquidarse a través del modelo 600, aunque se encuentre exento.

En todo caso el sujeto pasivo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas es el arrendatario; no obstante, el arrendador será **responsable subsidiario** del pago del tributo en el supuesto en que reciba el primer plazo de la renta sin exigir justificación del pago del mismo.

En el asistente virtual tributario de la Junta de Andalucía donde podrá consultar cualquier duda referida al citado impuesto, en el siguiente enlace:



<https://juntadeandalucia.es/organismos/economiahaciendayfondoseuropeos/areas/tributos-juego/tributos.html>

En la página web de la Agencia Tributaria de la Junta de Andalucía podrá encontrar información sobre el impuesto a través del siguiente enlace:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/atrian/areas/informacion-tributaria/impuestos/transmisiones-actos.html>

4.2.2. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: deducción por alquiler de vivienda habitual.

A partir del 1 de enero de 2022, la Comunidad Autónoma de Andalucía regula en el artículo 10 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, una deducción autonómica del 15 % de las cantidades invertidas en el alquiler de vivienda habitual. Desde el 1 de enero de 2025 (redacción dada por la disposición final 5.2 de la Ley 7/2024, de 23 de diciembre), los requisitos son:

- Máximo de 900 euros.
- Que el contribuyente sea menor de 35 años o mayor de 65 años o que tenga la consideración de víctima de violencia doméstica, víctima del terrorismo o de personas afectadas a la fecha del devengo del impuesto.
- Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 25.000 euros en tributación individual o a 30.000 euros en caso de tributación conjunta
- Que el contribuyente identifique al arrendador o arrendadora de la vivienda haciendo constar su número de identificación fiscal (NIF) en la correspondiente autoliquidación.

No obstante, cuando a la fecha del devengo del impuesto el contribuyente tenga la consideración de persona con discapacidad siempre que concurren los requisitos formales y de renta, el límite de deducción se incrementa a 1.000 euros.



En caso de tributación conjunta, el requisito que origine el derecho a aplicar esta deducción deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o, en su caso, el padre o la madre en el supuesto de familias monoparentales.

Y cuando haya más de un contribuyente con derecho a la aplicación de la deducción, la misma se aplicará sobre la base de las cantidades que cada declarante hubiera satisfecho, con el límite máximo de deducción previsto para cada supuesto en la norma.

En ámbito estatal, también existió una deducción por alquiler de vivienda habitual, suprimida desde 2015. No obstante lo anterior, los contratos firmados antes de esa fecha pueden mantener el mencionado beneficio fiscal siempre que cumplan con ciertos requisitos. Puede consultar más información en el siguiente enlace:

<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/deducccion-arrendatario-alquiler-vivienda-habitual/deducccion-arrendatario-alquiler-vivienda-habitual.html>

V. TRÁMITES NO TRIBUTARIOS Y TRIBUTARIOS DEL ARRENDADOR

5.1. Trámites no tributarios.

5.1.1. Preparar la vivienda para alquilarla.

Antes de poner una vivienda en alquiler deben realizarse, aparte de las tareas propias del mantenimiento del inmueble, las gestiones que resulten precisas ante las Administraciones Públicas y empresas suministradoras.

Puede solicitarse el certificado de eficiencia energética de la vivienda, que es un documento oficial redactado por un técnico competente que tiene como fin calificar un inmueble desde el punto de vista energético, calculando el consumo anual de energía necesario para satisfacer la demanda energética del mismo en condiciones normales de ocupación y funcionamiento. Siendo obligatoria la expedición de dicha certificación en los supuestos recogidos en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.



Para más información sobre el contenido de la norma se ofrece el siguiente enlace a la misma:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-9176>

5.2. Trámites tributarios para el arrendador

El alquiler de una vivienda puede llevar consigo la obligación de cumplir con el pago de determinados impuestos por parte del arrendador, como son el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), como norma general, y si procede el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

5.2.1 Impuesto sobre el Valor Añadido.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante LIVA), tienen la consideración de empresarios o profesionales a efectos del impuesto, los arrendadores de bienes, quedando por tanto sujeta a IVA dicha operación con carácter general, salvo excepciones recogidas en la norma. A estos efectos hay que distinguir dependiendo si el alquiler es de vivienda habitual o de vivienda turística.

1. Alquiler de vivienda habitual.

Con carácter general, el artículo 20.uno.23º de la LIVA establece que **estarán sujetos y exentos de IVA los arrendamientos de vivienda y terrenos**, pero sí estará sujeto a Transmisiones Patrimoniales Onerosas como ya se ha expuesto en el apartado IV de este documento correspondiendo el pago al arrendatario.

No obstante, cabe señalar que el alquiler de la vivienda estará sujeto a IVA y no exenta en los siguientes casos: si la misma se usa como tal pero además se destina al desarrollo de actividades empresariales y/o profesionales, si el arrendatario es una persona jurídica que cede el uso de la vivienda a sus empleados, así como en el caso del arrendamiento de viviendas amuebladas cuando el arrendador se compromete a prestar servicios propios de la industria hotelera, como limpieza, lavado de ropa, sábanas, toallas, etc. En estos casos el sujeto pasivo es el arrendador.

Se ofrece el siguiente enlace de interés:

<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/iva/iva-operaciones-inmobiliarias/alquilo-vivienda-tengo-que-ingresar-iva.html>



2. Alquiler turístico.

Por otro lado, es de interés hacer referencia a los alquileres turísticos, los cuales no tienen la consideración de alquiler de vivienda por la LAU, al no tener carácter de permanencia, por lo que se someten a un régimen específico diferente tanto en el ámbito civil como tributario. A su vez, es necesario distinguir los alquileres turísticos de los servicios prestados por la industria hotelera.

En este sentido, la LIVA pone como ejemplos de “servicios complementarios propios de la industria hotelera” los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos (art 20.uno.23º. b. LIVA). Dichos servicios se caracterizan por extender la atención a los clientes más allá de la mera puesta a disposición de un inmueble o parte del mismo.

Quien realiza arrendamientos de alojamientos turísticos tiene, a efectos del IVA, la condición de empresario, y en tanto que realizados por empresarios los arrendamientos de alojamientos turísticos están sujetos al IVA.

Esta sujeción al IVA determina la no sujeción a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, salvo que sea de aplicación la exención en el IVA.

Conforme a la doctrina de la Dirección General de Tributos del Estado, están exentos del IVA y, por tanto, sujetos a Transmisiones Patrimoniales Onerosas aquellos arrendamientos de alojamientos turísticos en los que el arrendador no presta servicios típicos de la industria hotelera. En estos casos, el arrendador no debe presentar ni ingresar el IVA.

En caso de prestarse servicios propios de la industria hotelera, el arrendamiento de un apartamento turístico no estará exento del IVA y deberá tributar al tipo reducido del 10 por 100 como un establecimiento hotelero por aplicación del artículo 91.uno.2. 2º LIVA y de acuerdo con el criterio de la Dirección General de Tributos del Estado.

Para más información, se ofrece el siguiente enlace:

<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/iva/iva-operaciones-inmobiliarias/alquilo-apartamento-turistico-tengo-que-iva.html>



5.2.2. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Los rendimientos procedentes del arrendamiento de una vivienda constituyen para el arrendador un rendimiento de capital inmobiliario, según la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, quedando fuera de este concepto las rentas procedentes de arrendamientos que se realizan como actividad económica, esto es cuando en el desarrollo de la actividad existe al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

De este modo, la persona obligada a presentar la declaración de la renta tendrá que incluir como ingresos el rendimiento procedente del alquiler su vivienda, que se cuantificará restando de los ingresos los gastos deducibles y aplicando sobre esta cantidad, en los casos que proceda, determinadas reducciones.

En el supuesto de subarrendamientos, las cantidades percibidas por el subarrendador no se considerarán rendimientos del capital inmobiliario, sino del capital mobiliario. Sin embargo, la participación del propietario en el precio del subarriendo sí tiene la consideración de rendimientos del capital inmobiliario, sin que proceda aplicar sobre el rendimiento neto reducción alguna.

Para más información se ofrece el siguiente enlace:

<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles.html?faqId=94a20dbf3f9d8710VgnV-CM100000dc381e0aRCRD>

5.2.3. Impuesto sobre Bienes Inmuebles

El Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) se trata de un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles y cuyo hecho imponible está formado por la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales: de una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos; de un derecho real de superficie; de un derecho real de usufructo y del derecho de propiedad.

De este modo y atendiendo a lo dispuesto en el artículo 63 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles corresponde al arrendador, salvo que las partes acuerden lo contrario en el contrato de arrendamiento que celebren.



VI. INFORMACIÓN ADICIONAL TRIBUTARIA: CRITERIOS VINCULANTES

Cualquier ciudadano puede plantear consulta tributaria ante la Dirección General competente en materia de Tributos en lo que se refiera a las disposiciones dictadas en el ámbito de la competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

A través del siguiente enlace se puede acceder para formular dichas consultas:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/economiahaciendayfondoseuropeos/areas/tributos-juego/tributos/paginas/criterios-vinculantes-consultas.html>

VII. NORMATIVA

A continuación, se presenta un listado de la normativa más relevante aplicable a los arrendamientos de vivienda, así como los correspondientes enlaces para acceder a la versión consolidada y actualizada de la misma:

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.
- Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, para las situaciones producidas entre el 10 de septiembre de 2009 y el 28 de junio de 2018.
- Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos para las situaciones producidas entre el 28 de junio de 2018 y el 31 de diciembre de 2022.
- Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

NOTA LEGAL IMPORTANTE: Esta Guía, actualizada a 6 de febrero de 2025 se realiza con carácter meramente informativo, como ayuda a la ciudadanía. La única información vinculante a estos efectos es la emitida por la distinta normativa aprobada por las Administraciones dentro de su ámbito competencial correspondiente.