
Obligaciones tributarias derivadas de los arrendamientos de fincas rústicas

¿Existe obligación de practicar retención de las rentas satisfechas como consecuencia de un contrato de arrendamiento de fincas rústicas?

Si. *A partir del día 1 de Enero de 2017*, los arrendatarios de inmuebles rústicos que tengan su domicilio fiscal en Navarra tienen la obligación de **practicar una retención** a cuenta del IRPF/IS del arrendador, aplicando sobre el importe satisfecho un porcentaje que para el **año 2017** es el **19 %**.

¿Debe practicarse retención en el supuesto de que el arrendador sea un Ayuntamiento?

No. El Ayuntamiento está exento del Impuesto sobre Sociedades, por lo que el arrendatario no deberá practicar retención.

¿Debe practicarse retención en el supuesto de que la finca rústica **NO** se localice en Navarra?

Depende de los casos. No es determinante dónde se localice la finca, sino cuál es el domicilio fiscal del arrendatario. Así

El arrendatario tiene domicilio fiscal navarro, pero la finca se encuentra fuera de Navarra → Hay que practicar retención

El arrendatario no tiene domicilio fiscal en Navarra, pero la finca si está situada en Navarra → No hay que practicar retención

¿Cuándo nace la obligación de retener?

La obligación de retener nace en el momento en el que se satisfaga o abone la renta. Hay que tener en cuenta que es muy frecuente que el abono de la renta derivada de un contrato de arrendamiento rústico se realice, de acuerdo con los pactos y condiciones particulares, a la finalización del año agrícola (**30 de septiembre**) por tanto será en ese momento cuando deba practicarse la retención correspondiente.

¿Cuándo debe ingresarse el importe en la HTN?

El importe retenido se ingresará, con carácter general dentro de los 20 días siguientes al trimestre en el que se realice el pago.

Por ejemplo, en el supuesto de que el pago de la renta se realice en una única vez el 30 de septiembre, el ingreso en la HTN se realizará en la declaración correspondiente al 3T cuyo plazo de presentación se extiende del 1 al 20 de octubre.

Puede consultar los plazos de presentación y pago en el Calendario del contribuyente disponible en la página web <http://hacienda.navarra.es>

¿Debo presentar declaraciones a 0 en aquellos trimestres en los que no se realice pago de rentas?

No. Sólo se realizará el ingreso en el trimestre en el que se produzca el abono de rentas y no es necesario presentar carta de pago a 0 en aquellos trimestres en los que no hay tal abono.

¿Cuál es el modelo de carta de pago en la que se debe ingresar en HTN el importe de las retenciones?

La carta de pago 759

¿Cómo se calcula la retención?

Aplicando el porcentaje de retención (19%) sobre la base de la retención.

A estos efectos, integra la base de la retención el importe que por todos los conceptos deba satisfacer el arrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cuyo uso resulte cedido junto al inmueble, excluido el IVA.

Ejemplo: Contrato de arrendamiento rústico en el que la renta total pactada es de 1.000 euros (800 correspondientes al arrendamiento de las fincas rústicas y 200 correspondientes al arrendamiento de los derechos de pago único derivados de la Política Agraria Común – PAC-).

El importe de las retenciones de IRPF ascenderá al 19 % de la renta.

Es decir: 19% de 1.000 = 190 euros

El arrendatario pagará 810 € al arrendador e ingresará, en los plazos correspondientes, 190 € en Hacienda Tributaria de Navarra a cuenta del IRPF que declarará el arrendador el año que viene.

Por tanto, el arrendador deja de percibir el importe en ese momento, pero éste se tendrá en cuenta en su declaración de IRPF del año en el que se abone

¿Cómo declara el arrendador el importe de la renta?

Tendrá la consideración de Rendimiento de capital inmobiliario. No obstante habrá que considerarlo como Rendimiento de actividad empresarial cuando se utilice en su desarrollo, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa que no sea el cónyuge del sujeto pasivo ni una persona unida con este por relación de parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado.

¿Qué otras obligaciones de información exige el arrendamiento de fincas rústicas?

El arrendatario tendrá la obligación de presentar el modelo informativo 180, resumen anual en el que se facilita a HTN los datos correspondientes a dicha retención.

El plazo para presentarlo abarca del día 1 de enero al día 5 de febrero para las retenciones efectuadas en el año anterior.

La aplicación del índice corrector por cultivos realizados en tierras arrendadas, para el caso de contribuyentes que tributen por el régimen de estimación objetiva de IRPF, se condiciona a que el arrendatario haya practicado e ingresado las retenciones sobre las correspondientes rentas, así como que haya informado sobre los importes de las rentas y retenciones en el modelo 180 en el plazo.

Referencias normativas

- Disposición adicional decimoquinta LF 26/2016, del Impuesto sobre Sociedades
- Disposición adicional quincuagésima del Decreto Foral 4/2008, del Texto Refundido de la LFIRPF
- Apartado 3.3 del Anexo I de la OF 11/2017 por la que se desarrollan para el año 2017 el régimen de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido.