



# CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

## OBSERVACIONES FISCALES A LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL REAL DECRETO LEY 11/2020 SOBRE LOS ALQUILERES

---

La redacción del [Real Decreto Ley 11/2020](#) en este aspecto es bastante ambigua pues mezcla conceptos jurídicos con distinto significado y trascendencia. Intentaremos a continuación expresar nuestras conclusiones según nuestro leal saber y entender.

El Real Decreto Ley plantea dos situaciones excepcionales diferentes, aquellas en las que el propietario (tenedor según dicho Real Decreto Ley, si bien esta figura del tenedor no existe en nuestro derecho) sea un **gran propietario** definido aquel que tiene más de diez inmuebles en alquiler, artículo 4 del Real Decreto ley, y aquellos supuestos en los que el **propietario no goza de la condición de gran propietario**, menos de diez inmuebles, artículo 8 del Real Decreto Ley.

- En el primer supuesto expuesto, artículo 4 grandes arrendadores, el texto legal habla de moratoria automática en el pago de las rentas por el arrendatario, en este supuesto parece evidente que la renta se devenga pero el pago se aplaza, en cuyo caso se deberá tributar por dichos ingresos, salvo que el arrendador se haya acogido con carácter previo al criterio de caja; ahora bien el Texto del Real Decreto Ley dispone que el arrendador puede optar por una reducción en la renta u otra alternativa, si se diese el caso de la reducción de la renta parece lógico pensar que únicamente se tributaría por la renta percibida. Esta opción no se entiende bien cuando el enunciado del artículo 4 habla de moratoria automática, esto es sin posibilidad de elección.
- Para los otros supuestos, artículo 8, arrendadores menores, el artículo presenta mucha mayor confusión. El enunciado del mismo se refiere a modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales. Esto nos llevaría a pensar en una alteración tributaria, si bien la redacción del artículo pierde notable claridad. Primero no es automática, esto parece ser que debe partir con el consentimiento del arrendador, y en el mismo artículo ahora se habla en totum revolutum de aplazamiento/fraccionamiento/condonación. Las conclusiones una vez más debieran ser las mismas, para aquellos supuestos de aplazamiento fraccionamiento, entendemos que la renta se devenga con independencia de su cobro, de forma que salvo que se haya optado por el criterio de caja se debería tributar por la misma. Mientras que cualquier otra opción condonación o reducción pudiera implicar la no tributación por la parte de los rendimientos no percibidos.

---

Te recordamos que CAFMadrid dispone de una **Asesoría Fiscal-Contable GRATUITA** sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

**Asesor:** Javier Rodríguez.

**Consultas escritas:** a través del área de Asesorías en el [Escritorio del CAFMadrid](#)

**Consultas telefónicas:** todos los lunes de 12:00 a 14:00 - 91 591 96 70 **Extensión 7**

**Vº Bº LA PRESIDENTA**



Isabel Bajo Martínez



**EL SECRETARIO**



Benjamín Eceiza Rodríguez