

## A la espera de alquilar

Puede ocurrir, y es frecuente, que una persona física haya comprado un inmueble con el fin de alquilarlo, lanzando una publicidad adecuada y contactando con un agente inmobiliario para su colocación en el mercado de alquiler, y se haya deducido el IVA del bien de inversión pero no haya generado ingresos. Todos los trimestres presenta el modelo de IVA sin actividad, porque no alquila el inmueble. Expectativas de alquiler Es posible, por ejemplo, que tengamos una nave industrial que no pueda alquilarse hasta de aquí uno o dos años, cuando la economía mejore. ¿Supondrá esto que tendrá que esperar todo ese tiempo para deducir el impuesto y obtener su devolución? Mientras esté en expectativas de alquiler, ¿es correcto seguir presentando liquidaciones sin actividad y mantener la deducción de todo el IVA soportado en la adquisición, o entra en juego la prorrata de bienes de inversión? ¿Sería posible darse de baja en la actividad, o ello conllevaría la desafectación de la nave a dicha actividad e implicaría la aplicación de la prorrata de bienes de inversión? Inicio de actividad. Deducción del IVA La actividad empresarial ya se entiende iniciada a partir de la adquisición del inmueble, si existe intención confirmada por elementos objetivos de destinar dicho inmueble al desarrollo de la mencionada actividad, por lo que el IVA ha sido correctamente deducido. Cuestión distinta es cuánto tiempo Hacienda va a admitir la situación de que la nave no se encuentre alquilada con la repercusión del IVA correspondiente en las facturas de ingreso. En caso de comprobación por parte de la AEAT, se trataría de que el contribuyente acreditara todas las actuaciones que se han realizado con el fin de alquilar el local, tales como publicidad, contactos con API, etcétera. **Apunte.** Téngase en cuenta que para solicitar la devolución del IVA soportado en la adquisición del local, se tienen cuatro años a partir del momento en que se generó el derecho. En el momento que se solicite la devolución es muy probable que la AEAT compruebe las condiciones para tener derecho a ella. Baja de la actividad En cuanto a dar de baja la actividad, ello no es posible si se quiere seguir teniendo el bien afecto a la misma a efectos del IVA. Con relación a la prorrata, ésta se plantea para supuestos en que el contribuyente realice dos o más actividades simultáneamente, unas sujetas y otras no sujetas o exentas, cuestión que no se plantea en este caso de que el contribuyente solo realice la actividad de alquiler de la nave. **Apunte.** La regularización de los bienes de inversión tampoco procedería salvo que el contribuyente vaya a vender el inmueble en el futuro o destinarlo a una actividad distinta al alquiler de locales. La adquisición del inmueble para alquilar determina el inicio de la actividad, aunque no se haya encontrado todavía un inquilino interesado.

**PORQUE SABER QUE TRATA CON EXPERTOS, LE DA TRANQUILIDAD. Puede ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que pueda tener al respecto.** M. Romero Consultores Consultoria de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 asesoria@mromeroconsultores.es [www.mromeroconsultores.es](http://www.mromeroconsultores.es)