

ALERTA

## Importante consulta del ICAC sobre el tratamiento de reducciones y condonaciones de rentas arrendaticias durante el COVID-19

23 de febrero de 2021



El Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) ha hecho pública una consulta fechada el día 19 de febrero de 2021 sobre el tratamiento contable que debe darse a las **reducciones y condonaciones de rentas pactadas como consecuencia de la crisis derivada del COVID-19 en el caso de arrendamientos operativos**.

Con motivo de la situación económica sobrevenida derivada del COVID-19, desde marzo de 2020 se han acordado condonaciones o reducciones de rentas a arrendatarios afectados por las medidas económicas restrictivas del estado de alarma. El tratamiento contable y fiscal de estas medidas ha generado ciertas dudas.

Así, el tratamiento **a efectos de IVA** se aclaró mediante diversas contestaciones de la Dirección General de Tributos (en este sentido, consideramos la más completa la V2053-20) en las que se concluye que **si existe acuerdo entre las partes no se devenga IVA por el importe del descuento o condonación acordada (y, por tanto, no procede repercutir IVA al arrendatario por la parte del descuento)**. En el hipotético caso de falta de acuerdo entre arrendador y arrendatario, la DGT se inclina por considerar que la condonación de la renta debe tratarse como un autoconsumo sujeto a IVA, salvo cuando el estado de alarma haya impedido realizar actividad económica alguna al arrendatario.

Sin embargo, hasta la fecha podía dudarse sobre el tratamiento contable que merecen estos descuentos y condonaciones; cuestión sobre la que el ICAC no se había

pronunciado. Así, cabía plantearse si resultaba extrapolable el criterio de las consultas del ICAC donde se había analizado el tratamiento de carencias o rentas escalonadas. En estas consultas el ICAC se había inclinado por periodificar la reducción de rentas. Las dudas surgían porque se trataba de situaciones previstas contractualmente y sustancialmente diferentes a las acontecidas durante el año 2020.

Con la consulta de 19 de febrero de 2021 el ICAC ofrece una solución al problema planteado. El razonamiento del regulador contable **parte de la consideración que la reducción de cuotas requiere acuerdo expreso del arrendador**, puesto que las normas legales en la materia (el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para la economía) solo establecían una moratoria.

Visto lo anterior, considera que aquellos **contratos que incluyan “la posibilidad de reducir las cuotas en casos de caídas o cierre de la actividad impuesta por una disposición legal o reglamentaria, la reducción en el pago y el cobro en el arrendatario y arrendador, respectivamente, es claro que deberá tratarse como una renta contingente”** y, por tanto, imputarse íntegramente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio al que afecta la reducción del pago y cobro.

Para el resto de casos, los más frecuentes en la práctica, el ICAC considera que *“en el contexto excepcional producido por la COVID-19”* y mediando acuerdo entre las partes *“cabría optar por considerar que el hecho económico desencadenante de la disminución en el precio de la cesión del derecho de uso no guarda relación con los ejercicios posteriores, sino con la situación económica actual, **circunstancia que llevaría a no calificar dicho pacto como un incentivo al arrendamiento sino como un ajuste temporal de la renta a la situación económica sobrevenida** y otorgarle, en consecuencia, el tratamiento previsto para las rentas contingentes”*.

Es decir, se permite no periodificar la condonación o reducción de rentas pactadas y, por tanto, no registrar el ingreso (o el gasto, para el arrendatario) correspondiente atendiendo a la situación excepcional.

Como se puede comprobar, la existencia de un acuerdo y la capacidad de probar su contenido serán elementos claves tanto a efectos de la imposición directa (basada en la contabilidad) como de la fiscalidad indirecta.

De esta forma, se llega a una solución análoga a la prevista por normativa internacional (incorporada a la normativa comunitaria mediante el Reglamento (UE) 2020/1434 de la Comisión de 9 de octubre de 2020 que modifica el Reglamento (CE) número 1126/2008 por el que se adoptan determinadas Normas Internacionales de Contabilidad de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo relativo a la Norma Internacional de Contabilidad 16).

---

**Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas**

©2021 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en él no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma.

