GUÍA PRÁCTICA · ALQUILER DE UN LOCAL

Alquiler de un local: IVA y retención

Comprueba la factura, separa lo que pagas al propietario de lo que ingresas en Hacienda y prepara los modelos 115 y 180.

Ten a mano: contrato, factura reciente y NIF de las partes.

Autónomos y pequeñas empresas que alquilan un inmueble urbano para su actividad y declaran ante la AEAT. El ejemplo corresponde a un local en Península o Baleares, arrendador residente y operación ordinaria sujeta a IVA y retención.

Contrato > Factura > Modelo 115 > Modelo 180 > Justificante

ANTES DE EMPEZAR

Coge el contrato y una factura reciente del alquiler. Si tu negocio ocupa un local, una oficina o una nave alquilados, el importe que transfieres al propietario puede ser distinto del total antes de retención. Esa diferencia exige una gestión: comprobar si debes retener, reservar el dinero e ingresarlo en el modelo correspondiente.

PASO 01

Comprueba quién paga y si debe retener

La retención del alquiler la practica, cuando procede, el negocio que paga la renta. Es una obligación del inquilino, aunque el propietario haya preparado la factura. Los empresarios y profesionales que satisfacen alquileres de inmuebles urbanos deben comprobar esta obligación antes del primer pago.

Revisa a nombre de quién están el contrato y las facturas. Anota el NIF del arrendador y del arrendatario, el uso del inmueble y la fecha desde la que se paga el alquiler. Si el propietario es no residente o intervienen circunstancias especiales, identifica primero el tratamiento aplicable: esta guía desarrolla el alquiler ordinario con arrendador residente.

PASO 02

Revisa IVA, retención y pago por separado

En un alquiler ordinario de local en Península o Baleares, el IVA es del 21 %. Cuando existe obligación de retener, el tipo general de la retención es el 19 %. La retención se calcula sin incluir el IVA; puede abarcar otros conceptos satisfechos al arrendador, no únicamente la renta denominada «alquiler».

Una mensualidad de ejemplo

Base de 1.000 €, sin otros conceptos; supuesto ordinario indicado.

Base del alquiler	**1.000 €**
IVA · 21 %	**+ 210 €**
Retención · 19 %	**- 190 €**
Transferencia al propietario	**1.020 €**
Reserva para Hacienda · modelo 115	**190 €**

1.020 + 190 = 1.210 €.
La retención no es un descuento.

Si el propietario te repercute gastos de comunidad o IBI, esos importes se suman a la renta para calcular el IVA y, cuando procede, la retención. El ejemplo no contiene esos gastos: añádelos antes de calcular si aparecen en tu factura. Si hay otros conceptos cuyo tratamiento no esté claro, revísalos antes de aplicar el ejemplo.

PASO 03

Prepara el periodo del modelo 115

Reúne las rentas y retenciones que correspondan al periodo. Si el propietario tributa por IRPF, la retención nace al pagarle; si tributa por Sociedades, al ser exigible la renta o al pagar antes. Usa ese criterio para asignar cada factura a su mes o trimestre. El 115 declara los totales: número de perceptores, base de retención y cantidades retenidas. Conserva el desglose por propietario y factura para poder comprobarlos.

3 × 190 € = 570 €

Siguiendo el ejemplo, tres mensualidades iguales pagadas en el trimestre suman 3.000 € de base y 570 € de retención. Esos 570 € se ingresan mediante el 115, además de los pagos ya realizados al propietario.

La presentación trimestral tiene como plazo general los primeros veinte días de abril, julio, octubre y enero. Las grandes empresas presentan mensualmente; su plazo general también llega al día veinte del mes siguiente. Consulta el vencimiento concreto y el plazo de domiciliación antes de elegir el pago, porque no son necesariamente la misma fecha.

PASO 04

Construye el resumen anual mientras avanzas

El modelo 180 informa de las retenciones del alquiler de todo el año. No sirve para ingresar de nuevo lo ya declarado en el 115 ni recoge las facturas de profesionales: esas pertenecen, cuando corresponde, al circuito 111/190.

Prepara una relación con arrendador, NIF, inmueble, dirección, referencia catastral, base y retención anual. Si alquilas varios inmuebles con referencias distintas, la información del 180 debe permitir identificarlos por separado. Contrasta esa relación con los 115 presentados y resuelve las diferencias antes del cierre.

El ejercicio del 180 es el año al que corresponden las retenciones, no el año en que envías el formulario. Se presenta en enero del año siguiente; si el vencimiento cae en un día inhábil, puede trasladarse. Comprueba en la AEAT la fecha efectiva de cada campaña.

115 Ingresa las retenciones.

180 Informa del año y los inmuebles. No vuelve a ingresarlas.

PASO 05

Guarda la presentación y comprueba el cargo

Accede al trámite oficial del modelo y utiliza la identificación que corresponda a tu negocio. Antes de enviar, revisa NIF, ejercicio, periodo, importes y forma de pago. Guarda el justificante de presentación y comprueba después el cargo o ingreso del 115.

OJO AQUÍ

Hay alquileres sin retención

Existen excepciones, entre ellas las rentas que no superen 900 € anuales al mismo arrendador, sin IVA, y determinados arrendadores exonerados por su situación en el IAE. Estar de alta en una actividad de alquiler no acredita por sí solo la exoneración. Si el propietario invoca ese supuesto, pide el certificado para el año natural correspondiente y comprueba que no haya cambiado su situación censal. También hay reglas específicas para viviendas destinadas a empleados, arrendamiento financiero y entidades totalmente exentas.

COMPROBACIÓN FINAL

Compruébalo antes de presentar

- ☐ Contrato, facturas y NIF coinciden con quienes arriendan y pagan.
- ☐ La obligación de retener o su excepción está comprobada.
- ☐ IVA, retención y transferencia al propietario están separados.
- ☐ Los totales del periodo tienen un desglose que permite revisarlos.
- ☐ La relación anual incluye la identificación del inmueble.
- ☐ Presentación, vencimiento y pago están comprobados.

Si detectas una factura mal calculada o una declaración anterior incorrecta, identifica el periodo y el efecto del error antes de corregirlo. No intentes compensarlo sin más en el siguiente trimestre.

AL TERMINAR

Cuánto pagas al propietario. Cuánto reservas para Hacienda.

Deberías poder explicar cuánto pagas al propietario, cuánto reservas para Hacienda y de qué documentos salen los importes del 115 y del 180. Si falta una factura o una acreditación, tendrás identificado qué debes pedir antes de presentar.

RECUERDA

La retención no es un descuento.

TU SIGUIENTE PASO

¿La factura o la exoneración del propietario no están claras?

Habla con GMA para revisar el alquiler antes de presentar.

HABLAR CON GMA →

← Volver a todos los GMA paso a paso

FUENTES Y REVISIÓN

AEAT · Alquileres: modelos 115 y 180 →
AEAT · IVA en el alquiler de locales →
BOE · Reglamento IRPF, artículo 100 →
BOE · Ley de Sociedades, artículo 128 →
AEAT · Retenciones: nacimiento y plazos →
AEAT · Modelo 180: preguntas frecuentes →
AEAT · Certificado de exoneración →
AEAT · Trámite del modelo 115 →
AEAT · Trámite del modelo 180 →
AEAT · Base del IVA: comunidad e IBI →
AEAT · Qué acredita la exoneración →
BOE · Reglamento IS, artículos 64 y 65 →

Fuentes del original: 13 de octubre de 2026.