

Las comunidades de propietarios tienen obligación de retener cantidades a cuenta del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas al efectuar determinados pagos a profesionales y empleados de la finca.

El reglamento del IRPF establece que están obligados a retener e ingresar en Hacienda a cuenta, en cuanto satisfagan rentas sometidas a esta obligación incluidas las Comunidades de propietarios, por lo que queda clara y fijada esta obligación fiscal, de la que serán responsables directos ante Hacienda en caso de incumplimiento.

Este mismo Reglamento establece cuáles son las rentas que están sujetas a esta obligación, y en el caso que nos ocupa para las comunidades de propietarios son por Rendimiento del Trabajo, las nóminas, sueldos y salarios que por cualquier concepto satisfagan las comunidades de propietarios a sus empleados (portero, conserje, limpiador, jardinero, etc.) con los que tengan vínculo laboral. El importe de la retención varía en función a los ingresos, situación personal, número de hijos, de forma que aplicando la escala establecida al efecto, se puede determinar la retención a efectuar por la Comunidad y su ingreso trimestralmente en Hacienda.

Las retenciones profesionales a personas físicas son las sujetas a los honorarios profesionales que las comunidades satisfagan por prestaciones de servicios, tales como a abogados, administradores de fincas, graduados sociales, aparejadores, arquitectos, notarios, registradores, ingenieros, etc. siendo esta retención del 18% cantidad calculada sobre los honorarios que se satisfagan a estos profesionales.

También podemos destacar otro tipo de retención por arrendamiento de inmuebles o elementos comunes a terceros para instalación de antenas de telefonía móvil, que tienen una retención del 18%.

De todo lo expuesto, las comunidades de propietarios deben de cumplir las siguientes obligaciones formales, mediante la diligencia de los impresos Modelo de Hacienda:

- Modelo 111, declaración trimestral de retenciones a trabajadores y profesionales, y Modelo 190 declaración resumen anual.
- Modelo 303, para declarar el IVA trimestral para el caso de que la comunidad tenga arrendados elementos comunes, y Modelo 390 declaración resumen anual.
- Modelo 184 Declaración de ingresos por arrendamientos y subvenciones recibidas por la comunidad, y Modelo 347 declaración de pago a proveedores a partir de 3.000 euros anual.

Si la Comunidad ha obtenido rentas por arrendamiento de elementos comunes o subvenciones de la Comunidad Autónoma o del Estado, la diligencia del Modelo 184, con indicación de todos

## Obligaciones fiscales de las comunidades

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 24 de noviembre de 2016, jueves

---

los propietarios, datos personales, y el reparto debe de expresar los datos de los propietarios y el reparto de las rentas y/o subvenciones según coeficiente de propiedad, así como la retención efectuada, expidiéndose a disposición de cada propietario, una certificación a su nombre con el reparto y retención efectuada, a los efectos de su declaración del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas.

Es una ventaja para las comunidades contar con un Administrador de fincas colegiado, especialista en este tipo de asesoramiento fiscal, y el incumplimiento de estas obligaciones por parte de las comunidades puede traer consigo, recargos y sanciones de la que serán responsables todos los propietarios sin excepción, y pudieran derivar la responsabilidad al profesional encargado de estos asuntos fiscales.