

# Novedades en el modelo 210 para arrendamientos desde 2024



En nuestro sistema tributario y en cuanto a la imposición sobre la renta de las personas físicas, nos encontramos con tres figuras impositivas, el Impuesto sobre la renta de las personas físicas, el Impuesto sobre la renta de no residentes y el Impuesto sobre Sucesiones/Donaciones.

A modo de resumen y relacionado con la imposición de No residentes existen unas reglas:

La Regla general que indica que:

Autor:

**Juan José Mirabent Arroyo**

Licenciado en Derecho Universidad de Granada  
Cuerpo técnico de hacienda

Residencia territorio español	conlleva	Sujeción
plena (renta mundial) M.100		

No residencia territorio español	conlleva	Sujeción
territorial (rentas España) M.210		

## Existen además unos Regímenes especiales o reglas especiales

1. Régimen especial trabajadores desplazados a territorio español (art. 93 LIRPF)

PF residente fiscal en España  
Sujeción territorial y normativa IRNR

2. Régimen especial residentes UE y EEE (art. 46 TRIRNR)

PF no residente fiscal  
Sujeción territorial y normativa IRPF

Vamos a centrarnos hoy, en la tributación de los ingresos por arrendamientos en el caso de percepción de los mismos procedentes de inmuebles radicados en España por parte de obligados tributarios no residentes, es decir el supuesto segundo de la regla general.

Aquí, la base imponible coincidirá con el importe íntegro de los alquileres percibidos u otros rendimientos derivados de la cesión del uso o disfrute del inmueble, sin posibilidad de deducir gasto alguno, salvo para residentes en UE y EEE.

El tipo impositivo es el general, del 24 %, con la salvedad prevista para los residentes en la UE o el EEE del 19%.

Los ciudadanos residentes en la UE/EEE, de los ingresos obtenidos por arrendamientos podrán deducir los gastos previstos en la normativa del IRPF (gastos financieros, amortización, tributos, gastos de comunidad, gastos de conservación y reparación, seguros, etc.).

En cambio, los residentes no UE/EEE (extracomunitarios) tendrán que declarar el importe íntegro de los ingresos percibidos sin la posibilidad de deducir gasto alguno.

Además, si el arrendatario es un empresario o profesional en el ejercicio de su actividad, éste estará obligado a practicar e ingresar en la Hacienda Pública la co-

rrespondiente retención, a medida que se vayan devengando las mensualidades del alquiler.

La retención, del 19% para ciudadanos de la UE/EEE y del 24% en el resto de los casos, exonerará al propietario de presentar el modelo 210.

Los ciudadanos UE/EEE, que deducen de los ingresos los gastos relacionados con el alquiler, podrán realizar una declaración anual para solicitar la devolución que proceda. Dicha declaración 210 se presentará en el mes de febrero del año siguiente al que se perciban las rentas.

Dos peculiaridades:

1. No es aplicable en IRNR la reducción del 60% prevista en el IRPF para las rentas procedentes del alquiler de viviendas y
2. Las mismas deben determinarse de forma individualizada y separada por cada inmueble, de forma que no hay posibilidad de compensarlas entre sí.

La OM HAC/56/2024, de 25 de enero, ha establecido modificaciones sustanciales en relación con las declaraciones de no residentes por arrendamientos de inmuebles desde 2024.

Hasta su publicación, los no residentes con inmuebles alquilados en España, debían presentar, en los casos en que el resultado fuera a ingresar, una declaración por inmueble con periodicidad trimestral.

A partir del 1/12/2024, se establece la posibilidad de agrupar anualmente los rendimientos derivados del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles, en el caso de que el resultado del 210 sea a ingresar.

Hay que matizar que la agrupación anual es una opción, por lo que si el con-

tribuyente no opta por la agrupación anual de los rendimientos derivados del arrendamiento vendrá obligado a presentar un modelo 210 por cada devengo en los 20 días siguientes a cada trimestre, es decir en los días 20 de abril, 20 de julio, 20 de octubre y 20 de enero. Así:

Resultado Autoliquidación	Antes de 01-01-2024	Después de 01-01-2024
Resultado a ingresar autoliquidación	No era posible agrupar anualmente.	Sí se puede agrupar anualmente, aunque es una opción.
	Había que presentar una declaración por inmueble.	Se debe presentar también una declaración por inmueble.
	Los residentes de UE podían deducir gastos exclusivamente del trimestre.	Los residentes UE pueden deducir gastos anuales de los ingresos.
	La declaración sólo se presentaba trimestralmente.	Cabe la posibilidad de presentar declaraciones mensuales, pero con plazo de declaración trimestral o anual.
	Y su plazo era trimestral en los 20 primeros días de Abril, Julio, Octubre y Enero para rentas devengadas en el trimestre anterior.	En cuanto a los plazos, además de los trimestrales que existían, se incorpora la posibilidad de presentar anual entre los días 1 y 20 de enero, ambos inclusive.
Resultado autoliquidación Cuota cero	Resultado autoliquidación Cuota cero	Agrupación anual y plazo de presentación del 1 al 20 de enero.
Resultado a devolver autoliquidación	Agrupación anual y plazo de presentación de 4 años	Agrupación anual y plazo de presentación de 4 años

Normalmente los periodos de devengo son mensuales en arrendamientos, pero puede ocurrir que los mismos no coincidan con el mes completo, por ejemplo, en caso del arrendamiento de pisos turísticos.

Supongamos que, tenemos un inmueble arrendado en AIRBNB con 15 arrendatarios en cada mes de enero, febrero y marzo, es decir 45 devengos. ¿Cuántos modelos 210 tendría que presentar el arrendador si no opta por la agrupación anual?

Pues, sabemos que para los devengos desde 2024, el período de agrupación podrá ser anual en el caso de rentas derivadas del arrendamiento de inmuebles.

En caso de que los arrendadores de pisos turísticos decidan no agrupar anualmente, tienen que declarar de forma separada cada devengo de renta, que se producirá cuando la renta sea exigible o en la fecha de cobro si fuera anterior.

En el ejemplo, tendría que presentar 45 modelos 210 en el plazo del 1 al 20 de abril.

Para evitar esta situación, es por lo que se modificó la OM del 210 y se creó el código de tipo de renta 35 para que los arrendadores de pisos turísticos pudieran agrupar los rendimientos dando la posibilidad de agrupar anualmente.

Al cumplimentar el modelo 210 y elegir el código de tipo de renta 35 (rendimientos de inmuebles no sujetos a retención con agrupación de pagadores) existe una validación en el mismo que obliga a marcar la casilla "agrupación", y entonces la obligación de presentación será anual.

En caso contrario se marcará la casilla 1 y la obligación pasará a ser por cada devengo con los periodos de presentación en 20 de abril, julio, octubre y enero por todos los devengos producidos en el trimestre anterior, opción ésta más onerosa formalmente en cuanto a la presentación obviamente, por lo que lo normal (desde mi punto de vista....) será o debiera ser que el obligado tributario opte por la agrupación anual, si bien algunos contribuyentes puedan preferir en su caso la opción trimestral, para no ingresar de golpe los impuestos correspondientes al devengo anual. Es decir, el contribuyente optará en función de su planificación fiscal personal.

### Normativa aplicable:

Artículo 2 apartado 1.b) de la Orden EHA/3316/2010 en su versión actualizada por la modificación llevada a cabo por el artículo 4.1 de la Orden HAC/56/24 de 25 de enero.

Artículo 27. LIRNR. Devengo.

Artículo 5 Orden EHA/3316/2010. Plazo de presentación de las autoliquidaciones del Impuesto por las rentas obtenidas en España sin mediación de establecimiento permanente.