INFORME INMOBILIARIO MERCADO DE OFICINAS. GLOBAL OUTLOOK 2019 KNIGHT FRANK.

- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

20 de febrero de 2019

Arrendamiento de oficinas

El año terminó con una nota positiva en la Inversión de oficinas en Madrid y Barcelona. Totalizando 2.400 millones de euros más alto que el año anterior. El grueso de la inversión en oficinas continúa concentrarse en Madrid, que terminó con un volumen de inversión de aproximadamente 1.83 mil millones de euros. Oficinas en Madrid: rentabilidad estable y 3.000 millones de inversión en 2019. El mercado de oficinas de Madrid se reducirá de un 11,6% en 2018 a un 9% en 2021. Las oficinas 'prime' también disminuirán, con una correlación en el precio de los locales.

Oficinas en Madrid: rentabilidad estable y 3.000 millones de inversión en 2019 Crece la inversión en oficinas en Madrid. Para este año está prevista una inversión de 3.000 millones de euros en el mercado de oficinas de la capital española, que mantendría la rentabilidad de sus oficinas prime en el 3,75%. En cuanto al alquiler de oficinas, se prevé un auge del 9,8% y un descenso de la tasa de disponibilidad, que pasaría de ser 11,6% en 2018 a 9% en 2021. Modestas perspectivas de crecimiento para este sector, con una menor oferta de espacios prime que contribuirá al crecimiento de las rentas.

Con estos datos, Madrid se posicionaría entre las capitales con menor rentabilidad de sus oficinas de lujo, con una cifra equiparable a la de Singapur, con un 3,34%; Amsterdam, con un 3,35%; o París, con un 3%, pero lejos de las tasas de Moscú, con un 8,5%; o Washington DC, con un 6,2%, según el informe Global Outlook 2019 elaborado por Knight Frank. En cuanto a la previsión de crecimiento del alquiler de oficinas, la capital española mantendría un crecimiento estable. Las ciudades con mayor perspectiva de crecimiento son

Melbourne, con un 17,1% y Sídney, situado dos décimas por encima. En el sentido opuesto, se espera que Dubai reduzca su alquiler de oficinas un 16,3%. Madrid, una de las capitales con menor rentabilidad de sus oficinas de lujo, al nivel de Singapur, Amsterdam, o París

En referencia a la tasa de disponibilidad, se prevé que Madrid pase del 11,6% en 2018 al 9% en 2021, situándose entre las ciudades con más oficinas disponibles, lejos de Berlín, con una tasa prevista del 2,2% y de Jakarta, con una previsión del 23,7%. Las oficinas prime disponibles también disminuirán, lo que provocará un aumento de las rentas.

Según el estudio, se trata de un efecto de la recuperación del mercado residencial, que provoca también el interés de los inversores. Una de las mayores oportunidades del sector son los coworkings, que están transformado las oficinas convencionales para adaptarse a las nuevas formas de trabajar e incentivar a los empleados. "Mientras algunos mercados se acercan a la madurez, a nivel global esperamos ver un impulso de este negocio en 2019", mantienen los responsables del informe.

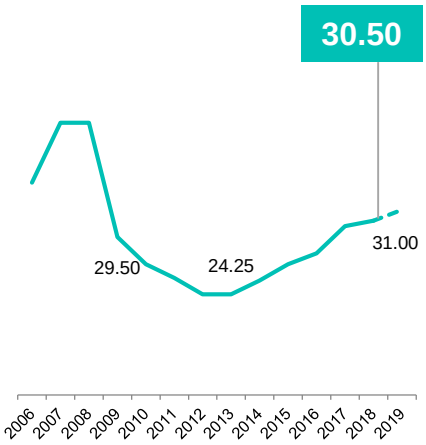
El mercado de las oficinas, en resumen, se prevé relativamente estable en España, en un contexto de retos a nivel global. La guerra comercial entre China y Estados Unidos es una de las principales preocupaciones del mercado que, de hecho, ya está notando los primeros efectos.

OFFICES SNAPSHOT Q4 2018

MADRID OCCUPIER MARKET

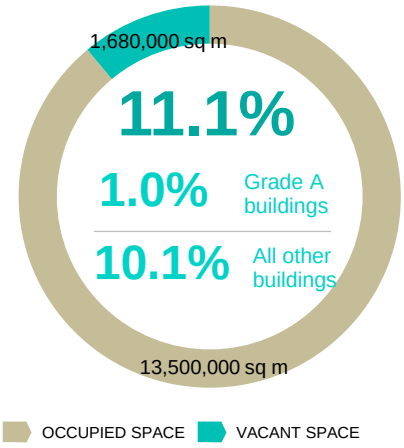
- After record numbers seen in the Q4 2017 take-up owing to administrative operations, quarterly take-up reached around 115,000 sq m, closing the year at approximately 463,000 sq m.
- The secondary centre registered the largest share of the quarter, at approximately 35%. However the year ended with a repeat of the 2016 trend, with 52% of the acquired office space taking place outside the M-30.
- Two of the three largest occupier transactions took place in the secondary centre, exemplified by Catalana Occidente´s acquisition of 21,500 sq m, for the site at Méndez Álvaro 2.
- Prime rents have remained at €30.50 sq m/month, rising to a maximum of €38.50 sq m/month for the most sought-after areas of the CBD.

GRAPH 1
Prime rents
Q4 2018



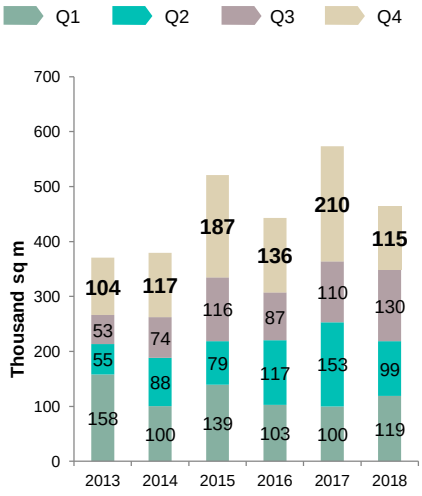
Source: Knight Frank Research

GRAPH 2
Vacancy rate
Q4 2018



Source: Knight Frank Research

GRAPH 3
Quarterly take-up
2013 - 2018



Source: Knight Frank Research

GRAPH 4
Take-up and highest rents acheived this year by submarket*. Q1 – Q4 2018

* Distorsions caused by non-relevant deals have been removed.

IN ORDER OF TAKE-UP	HIGHEST RENT (€)
CBD	38.50
M-30 North	17.00
Secondary C.	27.90
M-30 East	16.00
A-1	15.00
A-6	15.00
M-40 Northeast	17.00
A-2	12.00
M-30 South	11.00

Source: Knight Frank Research

GRAPH 5
TOP3 | Main occupier transactions
Q4 2018

CATALANA OCCIDENTE
MÉNDEZ ÁLVARO 2 | SECONDARY CENTRE

21,500 sq m

SACYR
CONDESA DE VENADITO 7 | M-30 EAST

7,973 sq m

REPSOL
GENERAL LACY 23 | SECONDARY CENTRE

7,000 sq m

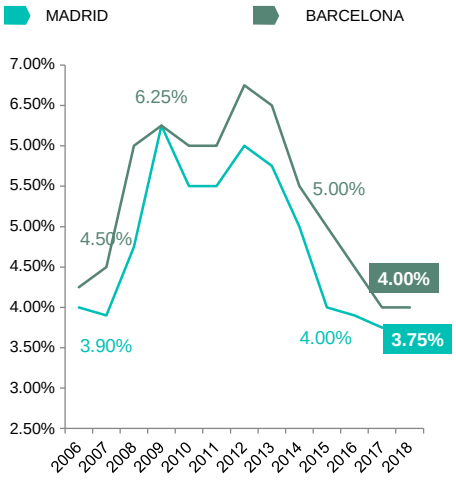
QUARTERLY TAKE-UP MADRID | Q4

Q4 2016: **136,000** sq m Q4 2017: **210,000** sq m Q4 2018: **115,000** sq m

INVESTMENT MARKET
MADRID AND BARCELONA

- The year ended on a positive note, with office investment in Madrid and Barcelona totalling c. €2.4 billion, a figure 6.7% higher than the previous year.
- The bulk of office investment continues to be concentrated in Madrid, which ended the year 38% higher than 2017 totals, with an investment volume of approximately €1.83 billion.
- The largest deal of the quarter has been the sale of five buildings within an office complex in Barcelona, headquarters of Nestlé in Spain since the 1970s. The sale of €87 million was made by Merida Capital to Korean asset managment firm IGIS.
- Prime yields remain stable at low levels of around 3.75% in Madrid and 4% in Barcelona.

GRAPH 6
Variation in prime yields
2006 – Q4 2018



Source: Knight Frank Research

GRAPH 7
European prime yields
Latest available data

	YIELD
Brussels	4.25%
London *City*	4.25%
Dublin	4.00%
London WE	3.50%
Amsterdam	3.50%
Frankfurt	3.10%
Berlin	3.00%
Paris	3.00%

Source: Knight Frank Research

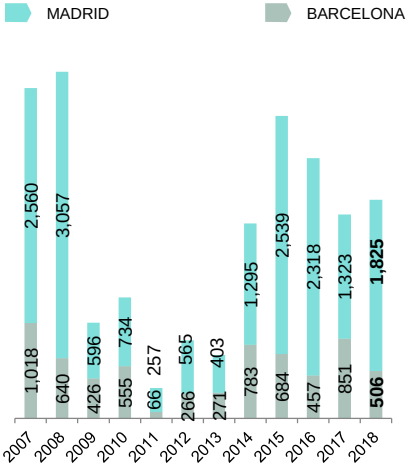
GRAPH 8
TOP3 | Investment transactions
Q4 2018

SEDE NESTLE (BARCELONA)
VENDOR: **MERIDIA CAPITAL**
PURCHASER: **IGIS ASSET MANAGEMENT**
€87 m | €3,151 sq m

ALBARRACIN 31 (MADRID)
VENDOR: **ACCIONA**
PURCHASER: **IBA CAPITAL PARTNERS**
€50 m | €2,600 sq m

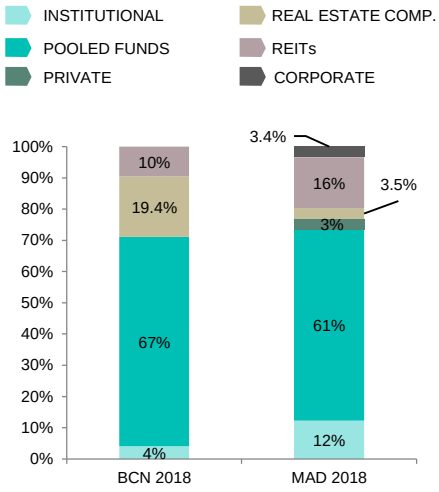
VELAZQUEZ 94 (MADRID)
VENDOR: **HEREDEROS DE DARWIN**
PURCHASER: **CASER**
€46,8 m | €5,460 sq m

GRAPH 9
Investment volumes
2007 – 2018.(€m).



Source: Knight Frank Research

GRAPH 10
Investment by type of investor
2018. %.



Source: Knight Frank Research

RESEARCH

Raúl Vicente
Associate
Head of Office Agency
Raul.Vicente@es.knightfrank.com
+34 600 919 023

Teresa Taberna
Head of Offices Capital Markets
Teresa.Taberna@es.knightfrank.com
+34 600 919 154

Rosa Uriol
Head of Research
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com
+34 600 919 114

Important notice
© Knight Frank España, S.A.U. 2018

This report is published for general information only and is not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank España, S.A.U. for any loss or damage resultant from any use of, reliance or reference to the contents of this document.

As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank España S.A.U. in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or part is not permitted without prior written approval of Knight Frank España S.A.U. to the form and content within which it appears.Knight Frank España is a limited liability partnership registered in the Mercantile Register of Madrid with Tax ID No. (CIF) A-79122552.Our registered office is located at Suero de Quiñones 34, 28002 Madrid.

SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA
DE
ARRENDAMIENTO
DE
OFICINAS Y LOCALES

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ? 13

PARTE PRIMERA 14

Arrendamientos de oficinas y locales. 14

Capítulo 1. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos. 14

1. Introducción 14

2. Utilización mixta de local y vivienda. 15
a. Régimen aplicable 16
b. Ejercicio de actividad profesional o empresarial 17

3. Arrendamientos sometidos a la LAU y excluidos de ella. 17

4. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda. 18
a. Precauciones en los arrendamientos de locales y oficinas. 18
b. ¿Cómo renunciar a las disposiciones de la LAU para no tener problemas? 19

5. Plazos 22

6. Terminación del arriendo por resolución del derecho del arrendador 23

7. Subrogación por causa de muerte del arrendatario 24

TALLER DE TRABAJO 27

Arrendamiento de uso distinto a la vivienda. 27

1. Concepto de arrendamiento de uso distinto a la vivienda. 27

2. Normativa aplicable 27

3. Duración 27

4. Renta 27

5. Fianza 27

6. Conservación, mejora y obras del arrendatario 28

7. Suspensión, resolución y extinción del contrato 28

8. Cesión del contrato y subarriendo 28

9. Certificación energética 29

TALLER DE TRABAJO 30

Características del arrendamiento de local / arrendamiento de local de negocio. 30

1. Libertad de pactos para los arrendamientos de uso distinto a vivienda. 30

2. Concepto de Local de negocio 31

3. Régimen jurídico aplicable al arrendamiento de local /local de negocio. 33
a. Voluntad de las partes. 34
b. Renuncia expresa a artículos de la LAU 34
c. El incumplimiento de las condiciones pactadas es causa de resolución del arrendamiento. 35
d. Aplicación de la LAU. 35
e. Código Civil 35
f. Normas procesales 35

TALLER DE TRABAJO 36

Diferencias entre el arrendamiento de industria y el arrendamiento de local de

negocio. 36
1. Arrendamiento de local de negocio o arrendamiento de local > LAU. 36
2. Arrendamiento de industria > Código Civil. 37
3. Diferencias procedimentales en la reclamación de la renta según sea arrendamiento de local de negocio o de industria. 37
4. Aviso: aunque el contrato se denomine como arrendamiento de local o de industria, lo que cuenta es la naturaleza del contrato. Advertencias en la redacción de contratos. 37
5. Diferencias entre el arrendamiento de industria o negocio y el arrendamiento de local de negocio a efectos la retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades. 40
TALLER DE TRABAJO 42
Precauciones previas en un arrendamiento de local. 42
Licencias y usos 42
Solvencia recíproca de arrendador y arrendatario. 42
Certificaciones energéticas y del edificio. 42
Seguridad 42
Mantenimiento y control. Facility management del edificio. 43
Tecnología del edificio. 43
TALLER DE TRABAJO. 44
Cuando el arrendatario quiere dejar el local antes de concluir el plazo. 44
TALLER DE TRABAJO. 48
Indemnización al finalizar el contrato de arriendo del local de negocio. 48
TALLER DE TRABAJO 50
Hay un contrato de arrendamiento verbal ¿puede obligarse a formalizarlo por escrito? 50
TALLER DE TRABAJO. 53
La Comunidad de Propietarios pide al arrendador que resuelva el contrato con su inquilino porque es muy escandaloso. ¿Tiene alguna responsabilidad si no lo hace? 53
TALLER DE TRABAJO. 54
¿Qué información está obligado a dar el arrendador al arrendatario al celebrar un contrato de arrendamiento? 54
TALLER DE TRABAJO. 55
¿Cuál es el coste que debe asumir un inquilino en la inspección técnica del inmueble? 55
TALLER DE TRABAJO. 56
Existencia de enriquecimiento injusto por haber alquilado inmediatamente el arrendador el inmueble. 56
TALLER DE TRABAJO 57
Certificado de eficiencia energética en el arrendamiento de viviendas y locales. 57
1. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar 58
2. Inmuebles obligados a tener certificado de eficiencia energética para arrendar 58
3. Anuncios y referencias al certificado de eficiencia energética. Etiquetas. 58
4. Registros autonómicos de certificados de eficiencia energética. 58

5. Modelo de certificado de eficiencia energética. 59
6. Modelo de informe de medidas de mejora energética. 67
TALLER DE TRABAJO 71
La certificación de la eficiencia energética de los edificios 71
1. Ámbito de aplicación 71
2. ¿Qué es el Certificado de eficiencia energética del edificio? 71
3. ¿Quién puede realizar el Certificado? 71
4. ¿Quién solicita el Certificado? 71
5. ¿Qué plazo de validez tiene, cómo se renueva y actualiza el Certificado? 71
6. ¿Cómo se utiliza la Etiqueta de eficiencia energética? 71
7. El Registro Autonómico de las certificaciones de eficiencia energética. 71
8. Infracciones y sanciones. 71
TALLER DE TRABAJO. 79
La dirección electrónica en los arrendamientos en la Ley 4/2013 de 4 de junio como nuevo sistema de cumplimiento de las comunicaciones previstas en la LAU 79
TALLER DE TRABAJO 89
Desindexación de la economía española por la Ley 2/2015 89
Las rentas de los alquileres no se actualizarán si no consta expresamente en el contrato. 89
TALLER DE TRABAJO 92
Acción de desahucio y reclamación de rentas. 92
CHECK-LIST 95
1. ¿Cuál es el plazo mínimo o plazo obligatorio para un arrendamiento de local de negocios? 95
2. ¿Qué ocurre si se incumple el plazo mínimo o plazo obligatorio para un arrendamiento de local de negocios? 95
3. ¿El arrendatario está obligado a dar alguna fianza o garantía al arrendador? 95
4. ¿Cada cuánto se actualiza la renta? 96
5. ¿Qué sucede cuando no se ha pactado la actualización de la renta en el contrato de arrendamiento de local? 96
6. ¿Hay algún índice de referencia obligatorio para actualizar la renta? 96
7. ¿Qué obras debe necesariamente hacer el arrendador o arrendatario a su costa? 96
8. ¿Tiene el arrendatario un derecho de adquisición preferente en caso de que se venda el local arrendado? 97
9. ¿Puede el arrendatario ceder el contrato de arrendamiento? 98
10. ¿Puede el arrendatario subarrendar el local? 98
11. ¿Debe el arrendamiento formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad? 98
Capítulo 2. Enajenación o transmisión de la finca arrendada 99
1. Enajenación o transmisión de la finca arrendada 99
2. Derecho de adquisición preferente 100

Capítulo 3. Obras del arrendador: reparación, mejora y adecuación. Obras del arrendatario. 104

1. Obras de reparación y/o conservación 105
2. Obras de mejora y elevación de la renta. 107
3. Obras de adecuación 108
4. Obras del arrendatario 109

TALLER DE TRABAJO 111

Carencia de rentas al inicio del contrato para obras. 111

1. Un período inicial en el que no se pague la renta. 111
2. Sustitución de renta por obras. 112

TALLER DE TRABAJO. 115

Obras del arrendador: reparación, mejora y adecuación. Obras del arrendatario 115

1. Obras de reparación y/o conservación 115
2. Obligaciones del arrendador en las obras. 116
3. Excepciones de las obligaciones del arrendador. 116
4. La posible renunciabilidad en los arrendamientos de oficinas y locales. 116
5. Régimen de comunicaciones entre arrendador y arrendatario. 117
6. Reparaciones urgentes. 118
7. Repercusión sobre la renta por obras de reparación. 118
8. Desahucios y repercusión de obras. 119
9. Especialidades en las obras de mejora. 119

TALLER DE TRABAJO. 120

¿Qué tipo de reparaciones debe pagar el inquilino y cuáles el arrendador? 120

TALLER DE TRABAJO. 122

¿Qué obra puede hacer el inquilino sin autorización del arrendador? 122

Capítulo 4. Cesión del contrato y subarriendo. 123

1. Cesión del contrato y subarriendo 123
2. La cesión del contrato de arrendamiento en la LAU 124
   a. Ámbito de aplicación: Ejercicio de una actividad empresarial o profesional en la finca 124
   b. El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo 124
   c. Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador 125
   d. Derecho a elevación de la renta 125
   e. Supuestos en los que no procede la cesión del contrato de arrendamiento 125
   f. Supuestos de prohibición contractual de la cesión del contrato 126
   g. Relaciones entre las partes intervinientes 126
   h. Gratuita u onerosa la cesión 127
3. La cesión del contrato de arrendamiento en el Código Civil y la jurisprudencia del Tribunal Supremo 127
4. El subarriendo en la LAU 127
   a. Ámbito de aplicación. Ejercicio de una actividad empresarial o profesional en la finca 127
   b. El consentimiento del arrendador, necesidad o no del mismo 128
   c. Notificación obligatoria y fehaciente al arrendador 128
   d. Derecho a elevación de la renta 128

e. Pacto de prohibición del subarriendo 129
f. Relación entre las partes contratantes 129

5. El subarriendo en el Código Civil 129
a. Posibilidad del subarriendo en el CC. (art. 1550) 129
b. Admisibilidad del subarriendo total o parcial 129
c. Supuesto de prohibición expresa del subarriendo en el contrato 130
d. Efectos del subarriendo 130

CHECK-LIST 132
a. Cesión del contrato y subarriendo 132
b. Notificación al arrendador 132
c. Elevación de la renta 132
d. Fusión, transformación o escisión de la sociedad 133

TALLER DE TRABAJO 134

¿Qué efectos económicos tiene el traspaso de local de negocio? 134

TALLER DE TRABAJO. 136

Resolución de contrato de local por traspaso inconsentido. 136

TALLER DE TRABAJO. 137

Traspaso de local de negocio en el caso de absorción de sociedades. 137

TALLER DE TRABAJO. 138

Consentimiento tácito a la cesión. 138

TALLER DE TRABAJO 140

¿Puede el arrendatario alquilar parte de un local? 140

TALLER DE TRABAJO. 143

Subarriendo de local de negocio simulado. 143

Capítulo 5. La renta y conceptos que con ella se integran. Responsables del pago. 144

1. Aspectos generales 144
a. Determinación 144
b. Lugar y medio de pago de la renta. 145
c. Recibo de pago 145

2. Actualización de la renta 146

3. Elevación de la renta por mejoras. 146

4. Cuantía de la elevación 147

5. Supuestos de elevación de la renta 147

6. Momento de la elevación 148

7. Otros conceptos distintos de la renta que pueden ser a cargo del arrendatario 149

8. Gastos generales: requisitos para su repercusión 149

9. Servicios individuales 149

TALLER DE TRABAJO. 151

Siempre pedir aval al arrendatario. Precauciones de la redacción del contrato o cláusula de aval. 151

TALLER DE TRABAJO 157

Si el arrendatario no paga se le pueden reclamar judicialmente las rentas futuras en

la misma demanda. 157
TALLER DE TRABAJO. 163
Retraso en el pago no equiparable a falta de pago. 163
TALLER DE TRABAJO 164
Revocación de contrato de alquiler por retraso en el pago. Efecto por impago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). 164
TALLER DE TRABAJO. 168
Cuando hay dos arrendatarios, ¿cómo responden de la falta de pago? 168
TALLER DE TRABAJO. 169
¿Sirve de prueba de pago de la renta el ingreso periódico de una cantidad en la cuenta corriente del arrendador? 169
TALLER DE TRABAJO. 172
¿Si el contrato no dice nada de las cuotas de la comunidad propietarios, debe pagarlas el inquilino? 172
Capítulo 6. Problemática en materia de fianzas. 173
1. ¿Qué es la fianza? 173
a. Personas no obligadas a prestar fianza 174
b. Depósito 174
c. Actualización 174
d. Restitución 175
e. Garantías adicionales 176
2. Arrendamientos para los que se exige fianza 176
3. Cuantía de la fianza 176
4. ¿Es obligatorio depositar la fianza en algún organismo oficial? 179
5. ¿Cuándo tiene obligación de devolver la fianza el arrendador al arrendatario? 181
6. Infracciones y sanciones en materia de fianzas. 181
7. Graduación de sanciones 181
TALLER DE TRABAJO. 185
Las garantías adicionales a la fianza (aval bancario, fianzas superiores a las legales, etc.). Respecto a estas garantías no rige la obligación de depósito legal. 185
TALLER DE TRABAJO. 187
¿Puede el arrendador requerir al arrendatario para que pague la fianza en la forma convenida y de no hacerlo resolver el contrato? 187
TALLER DE TRABAJO. 189
Caso práctico: instrucciones de depósitos de fianzas de régimen general aplicadas por el I.V.I.M.A. para la Comunidad de Madrid. 189
TALLER DE TRABAJO. 191
Caso práctico: instrucciones de depósito de fianzas en la Comunidad Valenciana 191
Capítulo 7. Extinción del contrato. 194
1. Extinción del contrato por transcurso del término pactado 194
2. Requisitos de la indemnización. 194
3. Cuantía de la indemnización. 195

4. Resolución de pleno derecho 196
TALLER DE TRABAJO 199
Indemnización por extinción del arrendamiento de un local de negocio 199
1. Supuesto del art. 34 LAU: cuando un propietario alquila un local al que se le va a dar un uso comercial 199
2. Supuesto general: renuncia del arrendatario a la indemnización. 199
3. Requisitos que deben cumplirse para cobrar la indemnización por clientela 199
4. ¿Cómo se determina la cuantía de la indemnización? 201
5. Recomendaciones de cláusulas a favor del arrendador y del arrendatario. 202
TALLER DE TRABAJO 203
La prórroga forzosa de los contratos de 1985 a 1995 con renuncia a plazo, una injusticia sin sentido. 203
CHECK-LIST 211
1. ¿Cuándo se resuelve un contrato? 211
2. Fianza 211
3. Fiscalidad de estos arrendamientos 211
4. Check-list de los Derechos del arrendador 212
5. Check-list de los Derechos del arrendatario. 212
Capítulo 8. Aspectos prácticos a tener en cuenta en el arrendamiento de centros comerciales. 213
1. ¿Qué cláusulas del contrato de arrendamiento son negociables? 213
2. Qué problemas se plantean en los supuestos especiales. 213
3. Cuáles son las cuestiones más complejas. 215
Capítulo 9. El contrato de arrendamiento en el Código Civil. 217
PARTE SEGUNDA 229
El arrendamiento con opción a compra. 229
Capítulo 10. El arrendamiento con opción a compra. 229
1. ¿Cómo funciona el arrendamiento con opción a compra? 229
2. Ventajas tiene para el arrendatario y posible comprador. 230
3. Ventajas tiene para arrendador. 230
4. El arrendamiento con opción de compra en la Ley 29/1994. 231
5. La inscripción del arrendamiento con opción de compra en el Registro de la Propiedad. 231
TALLER DE TRABAJO 236
Arrendamiento de un local con opción a compra. 236
1. El contrato es unilateral 237
2. Otorgamiento de la escritura pública. 237
3. Especialidades de la inscripción en el Registro. 238
4. Comunicación de la voluntad del optante de ejercitar su derecho de compra. 238
5. Renovación del arrendamiento dejando automáticamente fuera la cláusula de opción de compra. 239

6. Obras inconsentidas. 239
7. Régimen matrimonial 241
8. Venta del optante tras ejercer la opción. 241
TALLER DE TRABAJO 242
Claves para redactar el contrato de arrendamiento con opción a compra. 242
1. Aspectos jurídicos del contrato de arrendamiento con opción a compra. 242
2. Estructura y cláusulas del contrato de arrendamiento con opción a compra. 243
TALLER DE TRABAJO. 245
¿Merece la pena promover vía arrendamiento con opción de compra? Aspectos contables. 245
PARTE TERCERA 247
Aspectos fiscales. 247
Capítulo 11. IRPF. Retenciones a arrendadores de inmuebles urbanos. 247
TALLER DE TRABAJO 253
Retención en arrendamientos de locales. Fiscalidad de los gastos repercutidos al arrendatario. 253
TALLER DE TRABAJO 258
Diferencias entre el arrendamiento de industria o negocio y el arrendamiento de local de negocio a efectos la retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades. 258
Capítulo 12. El IVA en los arrendamientos de locales. 260
TALLER DE TRABAJO 263
¿Cuándo llevan IVA los alquileres? 263
TALLER DE TRABAJO 271
EL IVA en la resolución anticipada de arrendamientos de local. 271
TALLER DE TRABAJO 273
Casos prácticos de fiscalidad de arrendamientos urbanos. 273
1. Fiscalidad en los arrendamientos urbanos. 273
2. Fiscalidad de la formalización del contrato de arrendamiento (arrendamiento de vivienda y arrendamiento de inmuebles de uso distinto de vivienda). 274
2. Fiscalidad del cobro de la renta. El IVA. 275
3. Fiscalidad del arrendamiento con opción de compra. 279
4. El IVA en los arrendamientos urbanos y los regímenes de prorrata. 279
PARTE CUARTA 318
Práctica en la redacción de contratos. 318
TALLER DE TRABAJO 319
Consejos en la redacción del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda. 319
1. Consejos para el propietario. 319
2. Consejos para el arrendatario. 320

TALLER DE TRABAJO. 322

Modelos de cláusulas favorables al arrendador y al arrendatario. 322

A. FAVORABLES AL ARRENDADOR. 323

1. Plazo 323

2. Gastos Comunes/Impuestos 323

3. Renta 324

4. Actualización de la renta para adecuarla a las condiciones de mercado. 325

B. FAVORABLES AL ARRENDATARIO. 328

1. Plazo 328

2. Subarriendo y cesión 328

3. Derechos de adquisición preferente. 329

4. Obras de conservación 329

C. CASOS ESPECIALES. 330

1. Centros comerciales y de ocio. 330

2. Oficinas o naves industriales 330

PARTE QUINTA. 332

Formularios. 332

1. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda 333
Modelo 1. 333
Modelo 2 342
Modelo 3 348
Modelo 4. 355
Modelo 5 358
Modelo 6 362
Modelo 7 366
Modelo 8 372
Modelo 9 379
Modelo 10 387
Modelo 11 405

2. Contrato de arrendamiento de local con opción de compra 411

3. Modelo de contrato de subarriendo parcial de local. 419

4. Modelos básicos de centros comerciales. (Hay una guía específica de arrendamientos de centros comerciales). 422
a. Modelo de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en centro comercial422
b. Modelo de contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en galerías comerciales.435
c. Modelo de subarriendo en centro comercial. 444

5. Contrato de arrendamiento con opción de compra para uso distinto del de vivienda, de local de negocio (y plazas de garaje). Modelo de Promotora Municipal de Viviendas para alquiler, con opción de compra, de locales comerciales, oficinas y plazas de garaje vinculadas a viviendas. 449

6. Modelo de arrendamiento de módulo de la Nave Multiservicios en mercado público. 463

7. Modelo de pliego de condiciones económico administrativas para arrendamiento de local. 470

7. Contrato de arrendamiento de oficina. 476

9. Modelo de promesa de arrendamiento ____ 483

NOTIFICACIONES ____ 507

1. Notificaciones entre arrendador y arrendatario. ____ 507

2 Modelo de carta en arrendamientos para uso distinto al de vivienda por la que el arrendatario comunica al arrendador su voluntad de renovar el contrato (art. 34 LAU 1994) ____ 508

3. Notificación de la actualización de la renta en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en la LAU 1994 ____ 509

4. Repercusión al arrendatario de las obras necesarias o de conservación en los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la LAU 1994 ____ 510

5. Repercusión al arrendatario de las obras necesarias o de conservación en los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la LAU 1994, solicitadas por el arrendatario o acordadas por resolución judicial o administrativa firme ____ 512

6. Repercusión al arrendatario de las obras necesarias o de conservación en los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados después del 9 de mayo de 1985 y que subsistan a la entrada en vigor de la LAU 1994 y en los que exista un pacto por el cual el arrendatario asume dicho importe ____ 514

7. Comunicación al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones, en arrendamientos sujetos a la LAU 1994. ____ 515

8. Oposición del arrendador a la realización de obras de reparación en el inmueble 517

9. Comunicación del arrendatario de la obligación de disminución de la renta por realización de obras de conservación ____ 518

10. Comunicación al arrendatario de la realización de obras de mejora en la finca en contratos sujetos a la LAU 1994 ____ 519

11. Solicitud del consentimiento del arrendador para realizar obras en la finca, en arrendamientos sujetos a la LAU 1994 ____ 521

12. Notificación de ampliación de la actividad en local arrendado. ____ 522

13. Notificación para comunicar la no renovación del contrato de alquiler de local_ 524

PARTE SEXTA ____ 525

Formularios adicionales. ____ 525

1. Venta de local arrendado ____ 526

2. Arrendamiento de empresa. ____ 529

3. Modelo de subarriendo total ____ 531

Modelo 1 ____ 531

Modelo 2 ____ 535

4. Modelo de subarriendo parcial. ____ 543

PARTE SÉPTIMA ____ 547

Modelos de Arrendamientos de oficinas y locales con la Administración Pública. Casos reales. ____ 547

Modelo a. Pliego de condiciones para adjudicación, en régimen de arrendamiento, de determinados locales comerciales. ____ 547

Pliego de condiciones para arrendamientos de edificaciones para uso distinto a vivienda._ 547

Informe sobre la posibilidad legal de que la Administración pueda ocupar la posición jurídica de subarrendataria. ____ 547

Modelo b ____ 553

Modelo c _____ 559
Modelo d _____ 569
Modelo e _____ 575
Modelo f _____ 589

¿QUÉ APRENDERÁ?

- **Obras de reparación y/o conservación**
- **Obligaciones del arrendador en las obras.**
- **La posible renunciabilidad en los arrendamientos de oficinas y locales.**
- **Cesión del contrato y subarriendo.**
- **Efecto por impago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).**
- **Las garantías adicionales a la fianza (aval bancario, fianzas superiores a las legales, etc.).**
- **El arrendamiento con opción a compra.**
- **Arrendamiento de un local con opción a compra.**
- **IRPF. Retenciones a arrendadores de locales. Fiscalidad de los gastos repercutidos al arrendatario.**
- **El IVA en los arrendamientos de locales.**
- **EL IVA en la resolución anticipada de arrendamientos de local.**
- **Práctica en la redacción de contratos.**

PARTE PRIMERA

Arrendamientos de oficinas y locales.

Capítulo 1. Exposición general de los aspectos más relevantes de la ley de arrendamientos urbanos.

1. Introducción