



Repercusión del IBI y la tasa de basuras al inquilino

Es habitual que los contratos de arrendamiento de vivienda incluyan la repercusión al inquilino del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y la tasa de basuras. Encontramos el fundamento para ello en el artículo 20.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que establece que las partes pueden pactar que ciertos gastos generales del inmueble, incluidos servicios, tributos y demás cargas no susceptibles de individualización, sean asumidos por el arrendatario, con un requisito esencial: que dicho pacto conste por escrito y se indique en el contrato el importe anual de esos gastos.

Hasta ahora, las distintas Audiencias Provinciales no tenían un criterio unitario acerca de si el artículo 20.1 de la LAU exige o no la determinación del importe anual del IBI y la tasa de basuras en el contrato. Esta controversia ha quedado resuelta por el Tribunal Supremo, que ha fijado doctrina en su Sentencia n.º 1637/2025, de 17 de noviembre, resolviendo que no es necesario que el contrato determine el importe anual de estos tributos para que la obligación sea válida y exigible, siempre que exista un pacto expreso de asunción de dichos gastos por parte del arrendatario y que estas cargas estén individualizadas.

El Supremo aclara que la referencia del precepto legal se aplica únicamente a los tributos no susceptibles de individualización, es decir, aquellos que recaen sobre el edificio en su conjunto y no sobre una vivienda concreta. Por el contrario, cuando los tributos están asignados de forma precisa a la vivienda arrendada, como sucede con el IBI y la tasa de basuras, quedan sometidos a la libertad de pacto y no requieren fijación previa de su importe.

Desde Bufete Escura recomendamos revisar cuidadosamente las cláusulas relativas a gastos e impuestos en los contratos de arrendamiento, así como contar con asesoramiento jurídico especializado desde el inicio, a fin de evitar interpretaciones erróneas que puedan derivar en impagos, litigios o incluso la resolución del contrato.



TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.