
Fiscalitat sobre la renda

PID_00241087

Alejandro García Heredia

Temps mínim de dedicació recomanat: 4 hores





Els textos i imatges publicats en aquesta obra estan subjectes –llevat que s'indiqui el contrari– a una llicència de Reconeixement-NoComercial-SenseObraDerivada (BY-NC-ND) v.3.0 Espanya de Creative Commons. Podeu copiar-los, distribuir-los i transmetre'ls públicament sempre que en citeu l'autor i la font (FUOC. Fundació per a la Universitat Oberta de Catalunya), no en feu un ús comercial i no en feu obra derivada. La llicència completa es pot consultar a <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/es/legalcode.ca>

Índex

Introducció	5
Objectius	6
1. Impost sobre la renda de les persones físiques	7
1.1. Rendiments de treball	7
1.2. Rendiments de capital	9
1.2.1. Rendiments íntegres	10
1.2.2. Rendiments nets (despeses deduïbles)	10
1.2.3. Rendiment net reduït	12
1.3. Rendiments d'activitats econòmiques	15
1.4. Guanys i pèrdues patrimonials	16
1.5. Imputació de rendes immobiliàries	26
1.6. Deduccions	27
2. Impost de societats	33
2.1. Règim general	33
2.2. Societats i fons d'inversió immobiliària	35
2.3. Entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges	37
2.4. Societats anònimes cotitzades d'inversió en el mercat immobiliari	40
3. Impost sobre la renda de no residents	44
3.1. Domicili fiscal	44
3.2. Rendes subjectes i exemptes	45
3.3. Modalitats de tributació	46
3.4. Gravamen especial sobre béns immobles d'entitats no residents	48
Activitats	51
Exercicis d'autoavaluació	51
Solucionari	53

Introducció

En aquest mòdul s'analitza la fiscalitat immobiliària des de la perspectiva dels tres impostos sobre la renda: IRPF, IS i IRNR. L'estudi de cadascuna d'aquestes figures se centra en els aspectes que més incidència tenen sobre la fiscalitat immobiliària. Així, en relació amb l'IRPF, s'analitzen les rendes que tenen més relació amb els béns immobles, especialment rendiments de capital immobiliari i imputació de rendes immobiliàries, i els incentius fiscals que recauen sobre l'habitatge habitual, en particular, la deducció per inversió en habitatge.

D'altra banda, en relació amb l'IS, s'analitzen també les qüestions del règim general de l'impost que més es relacionen amb béns immobles i, de manera més particular, els règims especials de l'IS que s'apliquen a diferents tipus d'entitats del sector immobiliari, en concret, les IIC de caràcter immobiliari, les entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges i les SOCIMI. Finalment, s'aborda la fiscalitat immobiliària en l'IRNR des de la perspectiva de les rendes obtingudes per no residents i del gravamen especial sobre béns immobles d'entitats no residents.

Objectius

- 1.** Distingir les diferents classes de rendes de l'IRPF que poden derivar de béns immobles.
- 2.** Comprendre en quins casos s'aplica la deducció per habitatge habitual de l'IRPF.
- 3.** Delimitar els règims especials de l'IS relatiu a la imposició immobiliària.
- 4.** Entendre el tractament de les rendes immobiliàries en l'IRNR.
- 5.** Identificar els principals aspectes del gravamen especial sobre béns immobles d'entitats no residents.

1. Impost sobre la renda de les persones físiques

L'impost sobre la renda de les persones físiques (IRPF) és un tribut de caràcter personal i directe que grava, segons els principis d'igualtat, generalitat i progressivitat, la renda de les persones físiques d'acord amb la seva naturalesa i les seves circumstàncies personals i familiars (article 1 LIRPF). El fet imposable de l'IRPF és l'obtenció de renda per part de persones físiques residents a Espanya, amb independència del lloc on s'hagi produït i de la residència del pagador (articles 2 i 6 LIRPF). A aquests efectes componen la renda del contribuent: rendiments del treball, rendiments del capital, rendiments de les activitats econòmiques, guanys i pèrdues patrimonials i imputacions de renda que s'estableixin per llei.

Immables situats a l'estranger

Estan subjectes a l'IRPF les rendes obtingudes pel contribuent amb independència del lloc en què s'haguessin produït, és a dir, tant les obtingudes a Espanya com a l'estranger, sense perjudici de les disposicions dels convenis per eliminar la doble imposició que siguin aplicables. En relació amb els immables, aquest principi de renda mundial implica que també estiguin subjectes a l'IRPF les rendes procedents de béns immables situats a l'estranger, com ara rendiments de capital immobiliari o guanys patrimonials que procedixin d'aquests béns

Obligacions d'informació

S'estableix una important obligació d'informació en relació amb tots els béns i drets que tinguin els contribuents a l'estranger, entre els quals s'inclouen expressament els béns immables (DA 18 LGT i Model 720). L'incompliment d'aquesta obligació comporta severes sancions (5.000 euros per cada dada o conjunt de dades referides a un mateix bé immoble o a un mateix dret sobre un bé immoble que s'hagués hagut d'incloure en la declaració o haguessin estat aportats de forma incompleta, inexacta o falsa, amb un mínim de 10.000 euros).

Un dels principals problemes consisteix a delimitar i qualificar correctament la renda sotmesa a gravamen. Les rendes procedents de béns immables poden tenir una qualificació molt diferent, des de rendiments de capital fins a rendiments d'activitats econòmiques, guanys i pèrdua patrimonials o imputacions de rendes i, fins i tot, rendiments del treball quan l'empresa cedeix al treballador l'ús d'un habitatge. En els apartats següents analitzarem el tractament dels diferents tipus de renda que poden derivar de béns immables i, finalment, ens centrarem en l'estudi de la deducció per inversió en habitatge habitual.

1.1. Rendiments de treball

En relació amb els **rendiments de treball** i la fiscalitat immobiliària, ens hem de referir als supòsits en què l'empresari posa a disposició dels treballadors un habitatge. En aquests casos, el treballador està subjecte a l'IRPF per la utilització d'aquest habitatge, ja que es tracta d'una renda en espècie, per la qual cosa és necessari procedir a valorar-la.

Lectures recomanades

Sobre l'IRPF amb caràcter general, entre moltes altres, es pot consultar **Diversos autors** (dirs. T. Coordón Ezquerro; J. A. Rodríguez Ondarza) (2009). *El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*. Madrid: Civitas.

Amb caràcter més particular, **Diversos autors** (dir. J. E. Varona Alabern) (2012). *La fiscalidad de la vivienda en España*. Madrid: Civitas.

Constitueixen **rendes en espècie** la utilització, el consum o l'obtenció, per a finalitats particulars, de béns, drets o serveis de manera gratuïta o per un preu inferior al normal de mercat, encara que no comportin una despesa real per a qui les concedeixi (articles 42 i 43 LIRPF).

Per determinar la valoració dels rendiments de treball quan procedeixen de la utilització d'habitatges s'apliquen les següents regles, segons l'habitatge sigui o no propietat del pagador:

1) Utilització d'un habitatge que és propietat del pagador¹. El rendiment de treball és el resultat d'aplicar un percentatge sobre el valor de l'habitatge. Els supòsits que es poden plantejar són els següents:

⁽¹⁾Article 43.1.1.º a) LIRPF.

- Regla general: 10% del valor cadastral.
- Regla especial: 5% del valor cadastral quan es compleixen dos requisits: a) que els valors hagin estat revisats o modificats, o determinats mitjançant un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general, i b) que els nous valors hagin entrat en vigor en el període impositiu o en els deu períodes impositius anteriors.
- Regla especial per a immobles que no tenen valor cadastral o aquest no ha estat notificat al titular. S'aplica el 5% sobre el 50% del major dels següents valors: el comprovat per l'Administració a efectes d'altres tributs o el preu, contraprestació o valor d'adquisició.
- Límit màxim de valoració. En tots els supòsits anteriors la valoració resultant no pot excedir el 10% de les restants contraprestacions del treball.
- Aquesta valoració té caràcter anual, de manera que si el treballador utilitza l'habitatge per menys temps caldrà prorratejar l'import obtingut.

2) Utilització d'un habitatge que no és propietat del pagador². El rendiment del treball és el cost que tingui per al pagador, inclosos els tributs que graven l'operació. La valoració resultant no pot ser inferior a la que hauria correspost d'aplicar les regles del cas anterior.

⁽²⁾Article 43.1.1.º d) LIRPF.

Exemple

L'empresa ha posat gratuïtament a disposició del Sr. Rodríguez un apartament que és propietat de l'empresa i que té un valor cadastral de 90.000 € revisat fa tres anys. L'empresa ha efectuat un ingrés a compte per rendes en espècie de 800 €, que no ha estat repercutit al treballador. El salari brut del Sr. Rodríguez és de 60.000 €. Quina renda ha d'incloure el Sr. Rodríguez per l'ús de l'habitatge?

La utilització d'un habitatge pels treballadors és una renda en espècie que es valora aplicant en aquest cas el 5% sobre el valor cadastral de l'immoble ($90.000 \times 0,05 = 4.500$ €). Aquesta valoració no excedeix del 10% de les restants contraprestacions de treball que obté el Sr. Rodríguez ($60.000 \times 0,10 = 6.000$). A més, cal tenir en compte que en tractar-se de rendes en espècie, a la valoració resultant s'ha d'afegir l'ingrés a compte, llevat que

el seu import hagi estat repercutit al perceptor de la renda (article 43.2 LIRPF). Així, el rendiment íntegre del treball que ha de declarar el Sr. Rodríguez per l'ús de l'habitatge seria: 4.500 € (valoració) + 800 € (ingrés a compte) = 5.300 €.

1.2. Rendiments de capital

Els **rendiments de capital** s'han de delimitar pel que fa als rendiments d'activitats econòmiques i als guanys i pèrdues patrimonials³. En aquest sentit, s'estableixen dues regles en virtut de les quals es defineix el concepte de *rendiments de capital* i es distingeix d'altres classes de rendes. Aquestes regles les podem resumir en dos apartats:

⁽³⁾Article 21 LIRPF.

- Delimitació entre capital i activitats econòmiques. Són rendiments de capital la totalitat de les utilitats o contraprestacions, sigui quina sigui la seva denominació o naturalesa, dineràries o en espècie, que provinguin, directament o indirectament, d'elements patrimonials, béns o drets, la titularitat dels quals correspongui al contribuïent i no estiguin afectes a activitats econòmiques realitzades per aquest.
- Delimitació entre capital i guanys. Les rendes derivades de la transmissió de la titularitat dels elements patrimonials, encara que hi hagi un pacte de reserva de domini, tributen com a guanys o pèrdues patrimonials, tret que la LIRPF les qualifiqui com a rendiments del capital.

Individualització de rendes (article 11.3 LIRPF)

Els rendiments de capital s'atribueixen als contribuïents que siguin titulars dels elements patrimonials generadors d'aquests (béns o drets). A l'hora de determinar la titularitat d'aquests béns o drets són aplicables les normes sobre titularitat jurídica contingudes a les disposicions que regulen el règim econòmic matrimonial i en les disposicions civils aplicables a les relacions patrimonials entre els membres de la família. En aquest sentit, la titularitat dels béns o drets que siguin comuns als dos cònjuges s'atribueix per meitat a cada un d'ells, llevat que es justifiqui una altra quota de participació. Quan no resulti degudament acreditada la titularitat dels béns o drets, l'Administració pot considerar com a titular qui figurei com a tal en un registre fiscal o altres de caràcter públic.

D'altra banda, hem de tenir molt present que en la LIRPF es distingeixen dues classes de rendiments de capital:

Rendiments de capital immobiliari. Són els provinents de béns immobles (rústics o urbans), que no estiguin afectes a activitats econòmiques realitzades pel contribuïent (articles 22-24 LIRPF). Els rendiments poden procedir de la titularitat d'aquests béns o de drets reals que recaiguin sobre aquests.

Base imposable

A l'efecte de calcular l'IRPF els rendiments de capital immobiliari formen part de la base imposable general (articles 45 i 46 LIRPF).

Rendiments de capital mobiliari. Són els que provenen del capital mobiliari i, en general, dels restants béns o drets de què sigui titular el contribuent, que no estiguin afectes a activitats econòmiques realitzades per aquest (articles 25 i 26 LIRPF).

Classes de rendiments de capital mobiliari

Hi ha diverses classes de rendiments de capital mobiliari que es poden agrupar fonamentalment en quatre grups, és a dir, rendiments procedents de 1) participació en els fons propis d'una entitat (ex. dividendes); 2) la cessió a tercers de capitals propis (ex. interessos); 3) operacions de capitalització, assegurances i imposició de capitals, i 4) altres rendiments de capital mobiliari. En aquest últim grup es poden distingir al seu torn diverses modalitats. Precisament és aquesta última classe de rendiments de capital mobiliari la que ens interessa a efectes de la fiscalitat immobiliària, ja que alguns tenen relació amb béns immobles.

A continuació, ens centrarem en l'estudi dels rendiments de capital immobiliari per mitjà del següent esquema⁴:

- Rendiment íntegre
- Rendiment net
- Rendiment net reduït

1.2.1. Rendiments íntegres

Considerem rendiments íntegres tots els que es derivin de l'arrendament o de la constitució o cessió de drets o facultats d'ús o gaudi sobre béns immobles, sigui quina sigui la seva denominació o naturalesa.

Per a determinar el rendiment íntegre es computa l'import que per tots els conceptes hagi de satisfer l'adquirent, cessionari, arrendatari o subarrendatari, incloent-hi, si escau, el corresponent a tots els béns cedits amb l'immoble i excloent-ne l'IVA.

1.2.2. Rendiments nets (despeses deduïbles)

Per a determinar el rendiment net s'han de deduir dels rendiments íntegres una sèrie de despeses, que es poden dividir en dos grans grups que analitzem a continuació:

- Totes les despeses necessàries per a l'obtenció dels rendiments.
- Despeses d'amortització de l'immoble.

Són deduïbles totes les despeses necessàries per a l'obtenció dels rendiments.

Base imposable

Els rendiments de capital mobiliari de la primera, segona i tercera modalitats (articles 25.1, 25.2 i 25.3 LIRPF) formen part de la base imposable de l'estalvi, mentre que els rendiments de la quarta modalitat (article 25.4 LIRPF) formen part de la base imposable general.

⁽⁴⁾Articles 23 i 24 LIRPF i 13-16 RIRPF.

Es consideren despeses necessàries per a l'obtenció dels rendiments, entre d'altres, les següents:

- Despeses de finançament. Els interessos dels capitals aliens invertits en l'adquisició o millora del bé, dret o facultat d'ús i gaudi de què procedeixin els rendiments, i altres despeses de finançament.
- Despeses de reparació i conservació de l'immoble.

Lectura recomanada

J. Galán Ruiz; J. A. Rodríguez Ondarza (2009). *Rendimientos netos del capital inmobiliario en el IRPF*. Cizur Menor: Aranzadi.

Concepte de despeses de reparació i conservació

Són despeses de conservació i reparació les següents: a) les efectuades regularment amb la finalitat de mantenir l'ús normal dels béns materials, com ara pintar, arrebossar o arreglar instal·lacions, i b) les de substitució d'elements, com ara la instal·lació de calefacció, d'ascensor, de portes de seguretat o altres. No són deduïbles les quantitats destinades a ampliació o millora. El problema de vegades consisteix a delimitar les despeses de reparació i conservació (deduïbles) de les quantitats destinades a l'ampliació o millora (no deduïbles).

Limitació de despeses deduïbles en concepte de finançament i de reparació i conservació

L'import total que s'ha de deduir per aquestes despeses (despeses de finançament més despeses de reparació i conservació) no pot excedir, per cada bé o dret, la quantia dels rendiments íntegres obtinguts. L'excess es pot deduir durant els quatre anys següents, sense que tampoc no pugui excedir, amb les despeses per aquests mateixos conceptes corresponents a cadascun d'aquests anys, la quantia dels rendiments íntegres obtinguts en cadascun d'aquests, per cada bé o dret.

Exemple

La Sra. Leal és propietària d'un apartament que té llogat a la Sra. Romero per una renda mensual de 500 €. La Sra. Leal té un préstec hipotecari pel qual paga al mes 400 €. A més, enguany s'han fet obres a l'immoble per tal de canviar l'ascensor i la Sra. Leal ha hagut de pagar 1.500 €. Quin és l'import del rendiment net de capital immobiliari de la Sra. Leal?

El rendiment íntegre anual és de $500 \times 12 = 6.000$. Les despeses de finançament de l'immoble són $400 \times 12 = 4.800$ i les despeses de substitució d'elements són 1.500, i l'import total per totes aquestes despeses és de $4.800 + 1.500 = 6.300$ €. La Sra. Leal es pot deduir les despeses de finançament i les de reparació i conservació de l'immoble, però amb el límit dels rendiments íntegres. Per tant, només es pot deduir 6.000 € i els 300 € restants els podrà deduir durant els quatre anys següents. D'aquesta manera, el rendiment net de capital immobiliari és zero. Aquest rendiment pot ser negatiu si hi són aplicables alguna de les despeses deduïbles que comentarem a continuació.

- Despeses tributàries. Tributs i recàrrecs no estatals, i les taxes i els recàrrecs estatals, sigui quina sigui la seva denominació, sempre que incideixin sobre els rendiments computats o sobre el bé o dret productori d'aquells i no tinguin caràcter sancionador.
- Saldos de cobrament dubtós, sempre que aquesta circumstància quedi prou justificada.

Saldos de cobrament dubtós deduïbles

Han de complir tres requisits: a) que el deutor es trobi en situació de concurs, b) que hagin transcorregut més de sis mesos entre la primera gestió de cobrament realitzada pel contribuent i la finalització del període impositiu i c) que no s'hagi produït una renovació del crèdit. Si un saldo dubtós es cobra després de la seva deducció, s'ha de computar com a ingrés en l'exercici en què es produeixi aquest cobrament.

- Quantitats reportades per tercers com a conseqüència de serveis personals, com ara despeses d'administració, vigilància, porteria o similars.
- Despeses ocasionades per la formalització del contracte i despeses de defensa jurídica relatives als béns drets o rendiments.
- Import de les primes de contractes d'assegurances sobre els béns o drets productors dels rendiments, com ara assegurances de responsabilitat civil, incendi, robatori, trencament de vidres o altres d'anàlogues.
- Quantitats destinades a serveis o subministraments.

Són deduïbles les quantitats destinades a l'amortització de l'immoble i dels altres béns cedits amb aquest, sempre que responguin a la seva depreciació efectiva.

Requisit d'efectivitat

Si es tracta d'immobles, s'entén que l'amortització compleix el requisit d'efectivitat si no excedeix el resultat d'aplicar el 3% sobre el més alt dels valors següents: el cost d'adquisició satisfet o el valor cadastral, sense incloure-hi el valor del sòl. Quan no es conegui el valor del sòl, aquest s'ha de calcular prorratejant el cost d'adquisició satisfet entre els valors cadastrals del sòl i de la construcció de cada any.

En el cas de béns mobles susceptibles de ser utilitzats per més d'un any i cedits juntament amb l'immoble, es compleix aquest requisit d'efectivitat quan, cada any, no excedeixin el resultat d'aplicar als costos d'adquisició satisfets els coeficients d'amortització determinats d'acord amb les taules d'amortització simplificada que aprovi el Ministeri d'Hisenda.

Amortització dels rendiments derivats de la titularitat de drets o facultats

En el supòsit de rendiments derivats de la titularitat d'un dret o facultat d'ús o gaudi, és igualment deduïble en concepte de *depreciació*, amb el límit dels rendiments íntegres, la part proporcional del valor d'adquisició satisfet. A aquests efectes es distingeixen dues regles segons que el dret tingui una durada determinada o sigui vitalici (article 14.3 RIRPF).

Exemple

La Sra. Suárez té arrendat un apartament el valor d'adquisició del qual va ser de 100.000 €, dels quals el 30% correspon al valor del sòl i la resta a la construcció. Quina quantitat es podria deduir la Sra. Suárez en concepte d'amortització?

La quantitat deduïble per aquest concepte seria el resultat d'aplicar el 3% al cost d'adquisició sense incloure el valor del sòl, això és, $70.000 \times 0,03 = 2.100$ €.

1.2.3. Rendiment net reduït

Sobre el rendiment net es poden aplicar les següents reduccions:

1) Reducció del 60% en el cas d'arrendament de béns immobles destinats a habitatge. La reducció només és aplicable respecte dels rendiments declarats pel contribuent, per la qual cosa, si no són declarats de manera espontània i es posen de manifest en un procediment posterior de comprovació, no serà aplicable la reducció

Exemple

La Sra. Martínez té uns rendiments nets de capital immobiliari de 4.500 €. L'immoble pel qual obté aquests rendiments el té arrendat al Sr. Martín per al seu ús com a habitatge. Podria aplicar la Sra. Martínez alguna reducció sobre el rendiment net?

Sí, podria aplicar una reducció del 60% en tractar-se d'un arrendament destinat a habitatge, de manera que el rendiment net reduït que hauria d'integrar a la base imposable general seria només de 1.800 € [4.500 - 2.700 (60%)].

2) Reducció del 30% que resulta aplicable en els següents casos (sempre que els rendiments s'imputin en un únic període impositiu i el rendiment net no superi els 300.000 €):

a) Rendiments amb un període de generació superior a dos anys.

Exemple

El Sr. Fernández és propietari d'una nau industrial que ha cedit per un període de 3 anys a una empresa. Com a contraprestació total (exclòs l'IVA), s'ha acordat un pagament de 100.000 € que es realitza en l'exercici 2016. Les despeses deduïbles en concepte de capital immobiliari han estat de 20.000 €. Quin serà el rendiment net reduït del Sr. Fernández en l'exercici X?

En aquest cas estem davant d'un rendiment amb un període de generació superior a dos anys que s'imputa en un únic període impositiu. Per tant, és aplicable la reducció del 30% en l'exercici 2016. El rendiment net serà de 80.000 € (100.000 - 20.000) i es pot aplicar la reducció del 30% sobre aquest rendiment net, i ha de declarar un rendiment reduït de 56.000 € (80.000 - 24.000). Per contra, no resultaria aplicable la reducció si el rendiment s'hagués percebut de forma fraccionada, per exemple, un primer pagament de 50.000 € en el primer exercici i dos pagaments successius en els següents exercicis de 25.000 € cadascun.

Règim transitori

Els rendiments que s'estiguessin percebent de manera fraccionada amb dret a reducció, per aplicació de la normativa vigent fins a l'1 de gener de 2015, podran seguir aplicant la reducció del 30% en els restants períodes de fraccionament (DT 25.3 LIRPF).

b) Rendiments obtinguts de manera notòriament irregular en el temps. Són exclusivament aquells als que reglamentàriament s'atorga aquest caràcter (article 15 RIRPF).

Rendiments irregulars de capital immobiliari

a) Imports obtinguts pel traspàs o la cessió del contracte d'arrendament de locals de negoci.

b) Indemnitzacions percebudes de l'arrendatari, subarrendatari o cessionari per danys o desperfectes en l'immoble.

c) Imports obtinguts per la constitució o cessió de drets d'ús o gaudi de caràcter vitalici.

En relació amb els rendiments de capital immobiliari, hem de comentar l'aplicació d'una norma antifrau prevista **per als rendiments en cas de parentiu**⁵. Referent a això podem distingir entre el supòsit en què resulta d'aplicació aquesta norma i la seva conseqüència.

⁽⁵⁾Article 24 LIRPF.

1) Supòsit d'aplicació. Quan l'adquirent, cessionari, arrendatari o subarrendatari de l'immoble o del dret real que recaigui sobre aquest sigui el cònjuge o un parent, inclosos els afins, fins al tercer grau inclusivament, del contribuent.

2) Conseqüència. En aquest cas, el rendiment net total no pot ser inferior al que resulti d'aplicar les regles d'imputació de rendes immobiliàries (article 85 LIRPF).

Exemple

La Sra. Martínez ha llogat a un fill seu un apartament per 10 € al mes, amb un valor cadastral, revisat en l'anterior exercici, de 150.000 €. Quin seria el rendiment net de capital immobiliari de la Sra. Martínez?

En tractar-se d'un supòsit de parentiu hem d'aplicar les normes sobre imputació de rendes immobiliàries (article 85 LIRPF). D'aquesta manera al valor cadastral de l'immoble revisat s'ha d'aplicar el percentatge de l'1,1%: $150.000 \times 0,01 = 1.500$ €. Així, el rendiment net total que la Sra. Martínez hauria d'incloure en la seva declaració de la renda no podria ser inferior a aquesta quantitat. D'aquesta manera, tot i que aplicant les despeses deduïbles sobre el rendiment íntegre doni lloc a un rendiment net inferior, aquest no pot ser aplicable per tractar-se d'un cas de parentiu, ja que la llei exigeix que com a mínim l'import resultant d'aplicar la imputació de rendes.

Finalment, pel que fa als rendiments de capital immobiliari hem de referir-nos als **pagaments a compte** en el cas d'arrendaments o subarrendaments de béns immobles urbans. El percentatge de retenció i ingrés a compte en aquests casos és del 19% (reduint-se el percentatge a la meitat quan l'immoble està situat a Ceuta o Melilla). Aquest percentatge s'ha d'aplicar sobre tots els conceptes que se satisfacin a l'arrendador, exclòs l'IVA (articles 101.8 LIRPF i 100 RIRPF). No obstant això, en determinats supòsits no existeix obligació de realitzar el pagament a compte (article 75.3 g RIRPF).

Supòsits exclosos de l'obligació de realitzar el pagament a compte

No hi ha obligació de practicar retenció o ingrés a compte sobre els rendiments procedents de l'arrendament o subarrendament d'immobles urbans en els següents supòsits:

- Arrendaments d'habitatge per empreses per als seus empleats.
- Rendes satisfetes per l'arrendatari a un mateix arrendador que no superin els 900 € anuals.
- Quan l'activitat de l'arrendador estigui classificada a efectes de l'IAE en algun dels epígrafs que facul tin per a l'activitat d'arrendament o subarrendament d'immobles urbans i en aplicar al valor cadastral dels immobles les regles per determinar la quota de l'IAE (epígrafs del grup 861), no doni lloc a una quota zero.

D'altra banda, pel que fa als **rendiments de capital mobiliari**, hem de comentar la seva relació amb la fiscalitat immobiliària⁶. En aquest sentit, recordem que els rendiments de capital mobiliari es divideixen en quatre grups que es refereixen, resumidament i a tall d'exemple, a les següents rendes: dividends, interessos, assegurances i altres rendiments de capital mobiliari. Doncs bé, en aquest últim apartat s'inclouen rendiments molt variats, algun dels quals incideix directament sobre béns immobles. D'aquesta manera, dins el grup d'altres rendiments de capital mobiliari es troben, entre d'altres, els rendiments pro-

⁶Articles 25.4 i 26 LIRPF i 20-21 RIRPF.

Pagaments a compte

El percentatge de retenció i ingrés a compte d'aquesta classe de rendiments és del 19%.

cedents de l'arrendament de béns mobles, negocis o mines, així com els procedents del subarrendament percebuts pel subarrendador, que no constitueixin activitats econòmiques.

Distinció entre arrendament de negoci i arrendament de local de negoci

En l'arrendament de negoci, l'arrendatari no només rep el local o immoble pròpiament dit sinó també el negoci, és a dir, una unitat econòmica susceptible d'explotació. D'aquesta manera, cal l'existència prèvia d'una empresa que l'arrendador explotava anteriorment. Per contra, en l'arrendament de local de negoci, l'objecte del contracte és només el immoble com a tal, podent incloure altres elements patrimonials, com taules, cadires, etc., però no una unitat econòmica o negoci susceptible d'explotació.

En un arrendament de negoci, per calcular el rendiment net es poden deduir els següents conceptes:

- Despeses necessàries per a l'obtenció dels rendiments. En aquest cas s'apliquen les mateixes normes que hem vist per als rendiments de capital immobiliari. Amb l'única diferència que no existeix el límit previst per a la deducció de les despeses de finançament i reparació i conservació.
- L'import del deteriorament sofert pels béns o drets d'on els ingressos procedeixin.

A més, aquesta classe de rendiments nets de capital mobiliari també es poden reduir en un 30% en dos casos: a) quan tinguin un període de generació superior a dos anys, o b) quan es qualifiquin reglamentàriament com a obtinguts de manera notòriament irregular en el temps. En tots dos casos, s'exigeix que el rendiment s'imputi en un únic període impositiu i que la quantia del rendiment net no superi els 300.000 €.

Rendiments irregulars de capital mobiliari

- a) Imports obtinguts pel traspàs o la cessió del contracte d'arrendament.
- b) Indemnitzacions percebudes de l'arrendatari o arrendatari per danys o desperfectes, en els supòsits d'arrendament.
- c) Imports obtinguts per la constitució o cessió de drets d'ús o gaudi de caràcter vitalici.

1.3. Rendiments d'activitats econòmiques

Es consideren **rendiments íntegres d'activitats econòmiques** els que, procedint del treball personal i del capital conjuntament, o d'un de sol d'aquests factors, suposin per part del contribuent l'ordenació per compte propi de mitjans de producció i de recursos humans o d'un dels dos, amb la finalitat d'intervenir en la producció o distribució de béns o serveis⁷.

⁽⁷⁾Article 27 LIRPF.

Alguns exemples de rendiments d'activitats econòmiques

La LIRPF assenyala que, en particular, tenen aquesta consideració els rendiments de les activitats extractives, de fabricació, comerç o prestació de serveis, incloent-hi les

d'artesania, agrícoles, forestals, ramaderes, pesqueres, de construcció, mineres, i l'exercici de professions liberals, artístiques i esportives.

En relació amb la fiscalitat immobiliària, hi ha un supòsit que ens interessa especialment, es tracta de les operacions en les quals l'arrendament de béns immobles no dóna lloc a rendiments de capital immobiliari sinó a rendiment d'activitats econòmiques. A aquests efectes, es considera que l'**arrendament d'immobles** es realitza com a activitat econòmica, únicament, quan per a l'ordenació d'aquella s'utilitzi, com a mínim, una persona empleada amb contracte laboral i a jornada completa⁸.

⁽⁸⁾Article 27.2 LIRPF.

També poden tenir incidència sobre els béns immobles la determinació dels elements patrimonials que es consideren afectes a una activitat econòmica⁹. Així, es consideren elements patrimonials afectes a una activitat econòmica, entre d'altres, els béns immobles en què es du a terme l'activitat del contribuent. Quan es tracti d'elements patrimonials que serveixin només parcialment l'objecte de l'activitat, l'afectació s'entén limitada a la part d'aquests que realment s'utilitzi en l'activitat de què es tracti. Igualment, hem de tenir en compte que per a la determinació del rendiment net no s'inclouen els guanys ni la pèrdua patrimonials derivats d'elements afectes, ja que es quantifiquen conforme a les seves pròpies normes de valoració.

⁽⁹⁾Article 29 LIRPF.

D'altra banda, per a calcular el **rendiment net d'activitats econòmiques** s'hi han d'aplicar amb caràcter general les normes de l'IS i tenir en compte, amb caràcter particular, les regles que conté la LIRPF per a aquest tipus de rendiments¹⁰. A aquest efecte s'estableixen normes per a la determinació del rendiment net en règim d'estimació directa i objectiva (articles 30 i 31 LIRPF). També es preveu una reducció del 30% per als rendiments nets amb un període de generació de més de dos anys i per als rendiments irregulars que tinguin aquesta consideració d'acord amb el reglament (article 32.1 LIRPF). Així mateix, s'estableix una minoració dels rendiments nets que compleixin determinats requisits i que s'aplica en funció de la seva quantia, sense que en cap cas el saldo resultant pugui ser negatiu (article 32.2 LIRPF).

⁽¹⁰⁾Article 28 LIRPF.

Base imposable

Els rendiments d'activitats econòmiques formen part de la base imposable general.

1.4. Guanys i pèrdues patrimonials

Els **guanys i pèrdues patrimonials** són les variacions en el valor del patrimoni del contribuent que es posin de manifest en ocasió de qualsevol alteració en la composició d'aquell, tret que es qualifiquin com a rendiments¹¹.

⁽¹¹⁾Article 33.1 LIRPF.

El concepte de *guanys i pèrdues patrimonials* té caràcter subsidiari pel que fa al de rendiments, ja que la renda només té la consideració de guany patrimonial quan no es pot qualificar com a rendiment. D'altra banda, el concepte de *guanys i pèrdues patrimonials* s'ha de completar amb diversos supòsits no sotmesos a gravamen, o bé perquè es considera que no es produeix una alteració en la composició del patrimoni, o bé perquè no hi ha cap guany o pèrdua patrimonial.

Concepte de guanys i pèrdues

Els supòsits en els quals no hi ha guanys ni pèrdues patrimonials a efectes de l'IRPF es regulen amb detall en diversos apartats de l'article 33 LIRPF.

Delimitació del concepte de guanys i pèrdues patrimonials

No hi ha cap alteració en la composició del patrimoni:

- En els supòsits de divisió de la cosa comuna.
- En la dissolució de la societat a guanys o en l'extinció del règim econòmic matrimonial de participació.
- En la dissolució de comunitats de béns o en els casos de separació de comuners.

No hi ha guany o pèrdua patrimonial en els supòsits següents:

- En reduccions del capital.
- En transmissions lucratives per causa de mort del contribuïent.
- En determinats supòsits de transmissions lucratives d'empreses o participacions.
- En l'extinció del règim econòmic matrimonial de separació de béns, quan per imposició legal o resolució judicial es produeixin compensacions per una causa diferent de la pensió compensatòria entre cònjuges.
- En aportacions als patrimonis protegits constituïts a favor de persones amb discapacitat.

No es computen com a pèrdues patrimonials a efectes de l'IRPF les següents:

- Les no justificades.
- Les degudes al consum.
- Les degudes a transmissions lucratives per actes *inter vivos* o a liberalitats.
- Les degudes a pèrdues en el joc.
- Les derivades de les transmissions d'elements patrimonials, quan el transmissor els torni a adquirir dins l'any següent a la data d'aquesta transmissió. Aquesta pèrdua patrimonial s'integrarà quan es produeixi la transmissió posterior de l'element patrimonial.
- Les derivades de les transmissions de valors o participacions admesos a negociació en algun dels mercats secundaris oficials de valors, quan el contribuïent hagi adquirit valors homogenis dins els dos mesos anteriors o posteriors a aquestes transmissions. Les pèrdues patrimonials s'integraran a mesura que es transmetin els valors o les participacions que romanguin en el patrimoni del contribuïent.
- Les derivades de les transmissions de valors o participacions no admesos a negociació en algun dels mercats secundaris oficials de valors, quan el contribuïent hagi adquirit valors homogenis l'any anterior o posterior a aquestes transmissions. Les pèrdues patrimonials s'integraran a mesura que es transmetin els valors o les participacions que romanguin en el patrimoni del contribuïent.

La LIRPF també regula determinats supòsits d'exempció en relació amb els guanys patrimonials, entre els quals trobem alguns que tenen o poden tenir incidència sobre béns immobles.

Guanys patrimonials exempts

Estan exempts de l'IRPF els guanys que es posin de manifest en ocasió de les següents operacions (article 33.4 LIRPF):

- Donacions que s'efectuïn a favor de les entitats sense finalitats lucratives.
- Transmissió del seu habitatge habitual per part de persones més grans de 65 anys o de persones en situació de dependència severa o de gran dependència de conformitat amb la Llei de promoció de l'autonomia personal i atenció a les persones en situació de dependència.
- Pagament del deute tributari mitjançant el lliurament de béns del patrimoni històric espanyol (article 97.3 LIRPF).
- Dació en pagament de l'habitatge habitual del deutor o garant del deutor, per a la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca que recaigui sobre aquesta, contrets amb entitats de crèdit o de qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.
- Transmissió de l'habitatge en què concorrin els requisits de l'apartat anterior, realitzada en execucions hipotecàries judicials o notarial.

En tot cas, per a l'aplicació dels dos últims supòsits d'exempció (lletres d i e) cal que el propietari de l'habitatge habitual no disposi d'altres béns o drets en quantia suficient per satisfer la totalitat del deute i evitar l'alienació de l'habitatge.

Exempció dels guanys derivats d'instruments de cobertura de préstecs hipotecaris de l'habitatge habitual (Llei 36/2003, d'11 de novembre)

Estan exemptes les rendes derivades de l'aplicació dels instruments de cobertura quan cobreixin exclusivament el risc d'increment del tipus d'interès variable dels préstecs hipotecaris destinats a l'adquisició de l'habitatge habitual (article 7 t) LIRPF).

Les entitats de crèdit han d'informar els seus deutors hipotecaris amb els quals hagin subscrit préstecs a tipus d'interès variable, sobre els instruments, productes o sistemes de cobertura del risc d'increment del tipus d'interès que tinguin disponibles. La contractació de l'esmentada cobertura no suposa la modificació del contracte de préstec hipotecari original.

Exempció dels guanys patrimonials procedents de la transmissió de determinats immobles (Decret Llei 18/2012)

N'estan exempts en un 50% els guanys patrimonials que es posin de manifest en ocasió de la transmissió d'immobles urbans adquirits a títol oneros a partir del 12 de maig i fins al 31 de desembre de 2012. Aquesta exempció no s'aplica quan l'immoble s'ha adquirit o transmès a persones o entitats vinculades. Aquesta exempció de guanys patrimonials també s'ha de posar en connexió amb l'exempció per reinversió en el cas de transmissió de l'habitatge habitual a què ens referirem a continuació. Així, quan l'immoble transmès és l'habitatge habitual, l'exempció per reinversió s'aplica sobre el 50% restant del guany patrimonial en la part proporcional de la quantitat reinvertida.

Font: DA 37a. LIRPF

En relació amb els guanys patrimonials exempts i en el context de la fiscalitat immobiliària, hem de referir-nos també a les anomenades exempcions per reinversió:

- Exempció per reinversió en habitatge habitual.

- Exempció per reinversió en rendes vitalícies.

Estan exemptes de gravamen els **guanys patrimonials obtinguts per la transmissió de l'habitatge habitual** del contribuent, sempre que l'import total obtingut per la transmissió es reinverteixi en l'adquisició d'un nou habitatge habitual o la seva rehabilitació¹².

⁽¹²⁾Articles 38 LIRPF i 41 RIRPF.

Per a l'aplicació de l'exempció per reinversió hem de tenir en compte les següents regles:

1) Reinversió inferior al total del que s'ha percebut. Quan l'import reinvertit sigui inferior al total del que s'ha percebut en la transmissió, únicament s'exclou de gravamen la part proporcional del guany patrimonial obtingut que correspongui a la quantitat reinvertida.

2) Utilització de finançament aliè. Quan per adquirir l'habitatge transmès el contribuent hagi utilitzat finançament aliè, es considera, exclusivament a aquests efectes, com a import total obtingut el resultant de minorar el valor de transmissió en el principal del préstec que es trobi pendent d'amortitzar en el moment de la transmissió.

3) Termini de reinversió. La reinversió de l'import obtingut en l'alienació s'ha d'efectuar, d'una sola vegada o successivament, en un període no superior a dos anys des de la data de transmissió.

Vendes a terminis o amb preu ajornat

La reinversió s'efectua dins de termini quan la venda s'hagi efectuat a terminis o amb preu ajornat, sempre que l'import dels terminis es destini a la finalitat indicada dins del període impositiu en què es vagin percebent.

Habitatges adquirits en els dos anys anteriors a la transmissió

També donen dret a l'exempció per reinversió les quantitats obtingudes en l'alienació que es destinin a satisfer el preu d'un nou habitatge habitual que s'hagi adquirit en el termini dels dos anys anteriors a la transmissió d'aquella.

Manifestació a la declaració de l'IRPF sobre la intenció de reinvertir

Quan la reinversió no es realitzi en el mateix any de l'alienació, el contribuent està obligat a fer constar en la declaració de l'IRPF de l'exercici en què s'obtingui el guany de patrimoni la seva intenció de reinvertir en les condicions i terminis assenyalats.

4) Incompliment. L'incompliment de qualsevol de les condicions establertes per a l'aplicació d'aquesta exempció determina la submissió a gravamen de la part del guany patrimonial corresponent.

Autoliquidació complementària

En aquest cas, el contribuent ha d'imputar la part del guany patrimonial no exempt a l'any de la seva obtenció, practicant autoliquidació complementària, amb inclusió dels interessos de demora, i ha de presentar-la en el termini que hi hagi entre la data en

què es produeixi l'incompliment i la finalització del termini reglamentari de declaració corresponent al període impositiu en què es produeixi l'incompliment.

També estan exempts els guanys patrimonials que es posin de manifest en la transmissió d'elements patrimonials per contribuents majors de 65 anys, sempre que l'import total obtingut per la transmissió es destini en el termini de sis mesos a constituir una renda vitalícia assegurada a favor seu¹³.

⁽¹³⁾Articles 38.3 LIRPF i 42 RIRPF.

Aquesta exempció pot resultar d'aplicació en l'àmbit immobiliari, ja que es refereix en general a la transmissió d'elements patrimonials, que poden ser béns immobles. Els requisits perquè sigui aplicable són fonamentalment els següents:

- Tipus de renda. Guanys derivats de la transmissió d'elements patrimonials.
- Requisits subjectius. Contribuents majors de 65 anys.
- Destinació de la inversió. Constitució d'una renda vitalícia assegurada a favor del contribuent.
- Límit temporal. El termini de reinversió és de sis mesos des de la data de transmissió de l'element patrimonial.
- Límit quantitatiu. La quantitat màxima la reinversió en rendes vitalícies dona lloc a l'aplicació de l'exempció és de 240.000 euros.

Requisits del contracte de renda vitalícia

Per a l'aplicació d'aquesta exempció s'exigeixen també determinats requisits en relació amb el contracte de renda vitalícia:

- El contracte s'ha de subscriure entre el contribuent (beneficiari) i l'asseguradora.
- La renda ha de tenir una periodicitat igual o inferior a l'any, començar a percebre's en el termini d'un any des de la seva constitució, i l'import anual de les rendes no pot créixer en més d'un 5% respecte de l'any anterior.
- El contribuent ha de comunicar a l'asseguradora que la renda que es contracta constitueix la reinversió del guany obtingut per la transmissió d'elements patrimonials a l'efecte d'aquesta exempció.

Igual que vèiem en l'exempció per reinversió en habitatge, en la present exempció es reiteren les següent normes:

- Reinversió inferior al total obtingut en l'alienació. En aquest cas, únicament s'exclou de gravamen la part proporcional del guany patrimonial obtingut que correspongui a la quantitat reinvertida.
- Reinversió en un exercici diferent al de la transmissió. Quan la reinversió no es realitzi en el mateix any de l'alienació, el contribuent està obligat a

fer constar en la declaració de l'IRPF de l'exercici en què s'obtingui el guany de patrimoni la seva intenció de reinvertir en les condicions i terminis assenyalats.

- Pèrdua del dret a aplicar l'exempció i presentació d'autoliquidació complementària. L'anticipació (total o parcial) dels drets econòmics derivats de la renda vitalícia o l'incompliment de qualsevol de les condicions examinades, determinarà que el guany patrimonial quedi sotmès a gravamen i, en conseqüència, haurà de presentar-se autoliquidació complementària amb interessos de demora.

Per determinar l'aplicació de l'exempció per reinversió en habitatge habitual resulta fonamental definir aquest últim concepte¹⁴. A més, el **concepte d'habitatge habitual** també està present en altres exempcions que hem vist (dació en pagament o instruments de cobertura de préstecs hipotecaris). Aquest concepte es defineix amb caràcter general com **l'habitatge habitat pel contribuïent durant un termini de tres anys**, encara que existeixen importants excepcions en casos de força major en què el contribuïent s'ha vist obligat a canviar de residència.

⁽¹⁴⁾Articles 41 bis RIRPF.

1) Regla general. L'habitatge habitual és aquella edificació en la qual el contribuïent resideixi durant un termini continuat de, almenys, tres anys.

2) Excepcions. Encara que no hagi transcorregut l'esmentat termini, s'entén que l'habitatge va tenir el caràcter d'habitual quan es produeixi alguna de les següents circumstàncies:

- Defunció del contribuïent.
- Circumstàncies que necessàriament exigeixin el canvi d'habitatge (celebració de matrimoni, separació matrimonial, trasllat laboral, obtenció de primera ocupació, canvi d'ocupació o altres causes anàlogues).

Habitatge habitat de manera efectiva i amb caràcter permanent

Perquè l'habitatge constitueixi la residència habitual del contribuïent ha de ser habitat de manera efectiva i amb caràcter permanent pel mateix contribuïent, en un termini de dotze mesos, comptats a partir de la data d'adquisició o acabament de les obres. No obstant això, s'entén que l'habitatge no perd el caràcter d'habitual quan es produeixin les circumstàncies abans assenyalades. A més, quan el contribuïent gaudeixi d'habitatge habitual per raó de càrrec o ocupació i l'habitatge adquirit no sigui objecte d'utilització, el termini abans indicat comença a comptar-se a partir de la data del cessament.

Concepte d'habitatge habitual a l'efecte de determinades exempcions

Com ja hem analitzat, estan exempts els guanys patrimonials derivats de la transmissió de l'habitatge habitual per persones majors de 65 anys (article 33.4 b LIRPF) i les destinades a la reinversió en els supòsits de transmissió de l'habitatge habitual (article 38 LIRPF). Doncs bé, a l'efecte d'aplicar aquestes exempcions, s'entén que s'està transmetent l'habitatge habitual quan tingui tal caràcter en el moment de la transmissió o hagi tingut aquesta consideració fins a qualsevol dia dels dos anys anteriors a la data de transmissió.

Finalment, ja que l'exempció per reinversió també s'aplica quan el guany obtingut es destini a la rehabilitació de l'habitatge, cal definir aquest concepte¹⁵. Es consideren **obres de rehabilitació** de l'habitatge habitual les que compleixin qualsevol dels requisits següents:

(15) Article 41.1 RIRPF.

1) Actuacions subvencionades en matèria de rehabilitació d'habitatges (Reial Decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla Estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria, i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016).

2) Obres l'objecte principal de les quals sigui la reconstrucció de l'habitatge mitjançant la consolidació i el tractament de les estructures, façanes o cobertes i altres anàlogues sempre que el cost global de les operacions de rehabilitació excedeixi el 25% del preu d'adquisició si aquesta s'hagués efectuat durant els dos anys immediatament anteriors a l'inici de les obres de rehabilitació o, en un altre cas, del valor de mercat que tingués l'habitatge en el moment de l'inici. A aquests efectes, es descomptarà del preu d'adquisició o del valor de mercat de l'habitatge la part proporcional corresponent al sòl.

Per a calcular l'import dels guanys o les pèrdues patrimonials s'hi aplica la norma general següent, en virtut de la qual hem de distingir dos supòsits¹⁶:

(16) Articles 34-36 LIRPF.

- Transmissió onerosa o lucrativa: la diferència entre els valors d'adquisició i transmissió dels elements patrimonials.

Exemple

El Sr. Fernández ha venut un apartament que tenia a la Costa del Sol i ha obtingut un guany patrimonial. En aquest cas som davant una transmissió onerosa d'un element que formava part del patrimoni del Sr. Fernández, per la qual cosa el guany patrimonial deriva de la transmissió d'un element patrimonial. Per a determinar-ne l'import, s'ha de calcular la diferència entre els valors d'adquisició i transmissió.

- En els altres supòsits: el valor de mercat dels elements patrimonials o parts proporcionals, si escau.

Exemple

El Sr. Fernández ha guanyat en un concurs de televisió un apartament a la Costa del Sol. A diferència del supòsit anterior, en aquest cas el guany patrimonial no deriva d'una transmissió d'elements patrimonials del contribuent sinó d'una incorporació d'elements al seu patrimoni. L'import d'aquest guany és el valor de mercat de l'element patrimonial que s'hi incorpora.

Així doncs, per a calcular l'import d'un guany o d'una pèrdua derivada de la transmissió d'elements patrimonials, hem de distingir si la transmissió es va efectuar a títol oneros o lucratiu¹⁷:

Millores efectuades en els elements patrimonials transmesos

Si s'han efectuat millores en els elements patrimonials transmesos, s'ha de distingir la part del valor d'alienació que correspongui a cada component d'aquest.

(17) Articles 35 i 36 LIRPF.

a) Transmissions a títol oneros

- Valor d'adquisició. Està format per la suma del següent:

- Import real pel qual s'ha efectuat aquesta adquisició.
- Cost de les inversions i millores efectuades en els béns adquirits i les despeses i tributs inherents a l'adquisició, excloent-ne els interessos, que hagin estat satisfets per l'adquirent.
El resultat d'aquesta operació s'ha de minorar en l'import de les amortitzacions (article 40 RIRPF).

Valor d'adquisició = (import real de l'adquisició + inversions i millores + despeses i tributs – amortitzacions).

- Valor de transmissió. És l'import real pel qual l'alienació s'hagi efectuat, és a dir, l'import efectivament satisfet, sempre que no resulti inferior al valor normal de mercat, en aquest cas prevaldrà aquest. A més, per a calcular el valor de transmissió s'han de deduir les despeses i els tributs inherents a l'adquisició quan resultin satisfets pel transmissent.

Valor de transmissió = import real de l'alienació – despeses i tributs

Exemple

La Sra. Suárez va adquirir un apartament per 80.000 €, va tenir unes despeses de notaria i registre de 900 € i va abonar 4.800 en concepte de TPO. Al cap de cinc anys ven l'apartament per 130.000 €, pagant 2.100 € en concepte d'IIVTNU (plusvàlua municipal). Quin és l'import del guany patrimonial de la Sra. Suárez?

El valor d'adquisició és $80.000 + 900 + 4.800 = 85.700$ €. El valor de transmissió és $130.000 - 2.100 = 127.900$ €. El guany patrimonial és $127.900 - 85.700 = 42.200$ €.

b) Transmissions a títol lucratiu

En cas que l'adquisició o transmissió sigui a títol lucratiu s'hi apliquen les regles anteriors, i es pren per import real dels valors respectius els que resultin de l'aplicació de les normes de l'ISD, sense que puguin excedir el valor de mercat.

En relació amb les normes per a calcular l'import dels guanys i les pèrdues patrimonials, també hem de tenir en compte una sèrie de normes específiques de valoració, i en el nostre destaquen les que incideixen més directament sobre béns immobles¹⁸.

⁽¹⁸⁾Article 37 LIRPF.

- Traspàs de locals de negoci: el guany patrimonial es computa al cedent en l'import que li correspongui en el traspàs. Quan el dret de traspàs s'hagi adquirit mitjançant preu, aquest té la consideració de preu d'adquisició.
- Quan el titular d'un dret real de gaudi sobre immobles n'efectuï la transmissió, o quan se'n produeixi l'extinció, per al càlcul del guany o la pèrdua

patrimonial, l'import real de l'adquisició s'ha de minorar de manera proporcional al temps durant el qual el titular no hagi percebut rendiments del capital immobiliari.

Règim transitori aplicable a determinats guanys patrimonials. En virtut d'aquest règim es produeix la no subjecció d'una part dels guanys patrimonials derivats de la transmissió d'elements no afectes a activitats econòmiques que hagin estat adquirits abans del 31 de desembre de 1994. Les successives reformes d'aquest règim han anat introduint mecanismes tendents a la seva gradual eliminació (Llei 35/2006 i Llei 26/2014).

Font: Disposició transitòria 9ª LIRPE.

Elements patrimonials no afectes a activitats econòmiques

Es consideren elements patrimonials no afectes a activitats econòmiques aquells en què la desafectació d'aquestes activitats s'hagi produït amb més de tres anys d'antelació a la data de transmissió.

D'acord amb aquest règim, l'import dels guanys patrimonials corresponents a transmissions d'elements no afectes a activitats econòmiques que haguessin estat adquirits abans del 31 de desembre de 1994, es determina de la manera següent:

1) Guanys amb dret a reducció. S'ha de distingir la part del guany patrimonial que s'hagi generat abans del 20 de gener de 2006, entenent com a tal la part del guany que proporcionalment correspongui al nombre de dies transcorreguts entre la data d'adquisició i el 19 de gener de 2006, ambdós inclusivament, respecte del nombre total de dies que hagi romàs en el patrimoni del contribuent.

2) Període de permanència. Sobre la part del guany patrimonial generat abans del 20 de gener de 2006 s'aplica una reducció. Per calcular aquesta reducció cal determinar prèviament el període de permanència. A continuació, el nombre d'anys que excedeixi de dos de l'esmentat període, s'ha de multiplicar per un coeficient que depèn del tipus de l'element patrimonial (11,11% en el cas d'immobles o drets sobre aquests). El resultat d'aquesta operació és un percentatge que s'aplica a la part del guany que correspongui en funció del nombre de dies transcorreguts entre la data d'adquisició i el 19 de gener de 2006 (ambdós inclosos). En el cas d'immobles, si el període de permanència és superior a deu anys, la part del guany corresponent a aquest període quedarà no subjecta en la seva totalitat.

Càlcul del període de permanència

El període de permanència és el nombre d'anys que hi ha entre la data d'adquisició de l'element i el 31 de desembre de 1996, arrodonit per excés. Si s'han efectuat millores en els elements patrimonials transmesos es pren com a període de permanència d'aquestes el nombre d'anys que hi hagi entre la data en què s'haguessin realitzat i el 31 de desembre de 1996, arrodonit també per excés

3) Transmissions realitzades des l'1 de gener de 2015, que corresponguin a valors de transmissió superiors a 400.000 €. Amb la finalitat d'anar eliminant aquest règim transitori s'introdueixen determinats supòsits en els quals no és aplicable la reducció del guany patrimonial. Així, per exemple, quan el bé transmès hagi estat adquirit abans del 31 de desembre de 1994, s'han de sumar tots els valors de les transmissions efectuades des l'1 de gener de 2015 fins al moment de la transmissió actual (sense incloure aquest últim valor) i, si el resultat és igual o superior a 400.000 €, no es podrà aplicar cap reducció sobre el guany patrimonial.

Integració i compensació de rendes

Tingueu en compte també les normes sobre integració i compensació de les bases imposables general i de l'estalvi (articles 48 i 49 LIRPF)

Exemple

El Sr. Fernández va adquirir un immoble el 5 de març de 1994 per 40.000 € i el va vendre el 29 setembre 2016 per 250.000 €. Calculeu l'import de la reducció aplicable al guany patrimonial obtingut.

El valor de transmissió és de 250.000 € i el valor d'adquisició és de 40.000, de manera que el guany patrimonial és de 210.000 €. A continuació, hem d'aplicar la regles anteriors per determinar el guany patrimonial amb dret a reducció. En primer lloc, hem de calcular la part del guany patrimonial que s'hagi generat abans del 20 de gener de 2006. Per a això, hem de conèixer, el nombre de dies transcorreguts entre la data d'adquisició (5 de març de 1994) i el 19 de gener de 2006, ambdós inclosos, respecte del nombre total de dies que hagués romàs en el patrimoni del contribuent. Per tant, 4.339 dies (05/03/1994 al 19/01/2006) dividit entre 8.244 dies (05/03/1994 al 29/09/2016), és igual a 0,526 i multiplicat pel guany patrimonial (210.000) és igual a 110.527,65. Aquest és el guany amb dret a reducció.

En segon lloc, cal determinar el període de permanència. El període de permanència és el nombre d'anys que hi ha entre la data d'adquisició de l'element i el 31 de desembre de 1996, arrodonit per excés. En aquest cas el període de permanència entre el 05/03/1994 i el 31/12/1996, arrodonit per excés, són 3 anys. El nombre d'anys que excedeixi de dos de l'esmentat període s'ha de multiplicar per 11,11%, per tant, $1 \times 11,11\% = 11,11\%$. Aquest és el percentatge que s'aplica a la part del guany que correspongui en funció del nombre de dies transcorreguts entre la data d'adquisició i el 19 de gener de 2006 (ambdós inclosos). En el nostre cas, $110.527,65 \times 0,1111 = 12.279,62$. Aquest és l'import de la reducció que s'ha d'aplicar sobre el guany patrimonial subjecte a l'IRPF (210.000-12.279,62), per la qual cosa caldrà incloure en la base imposable un guany patrimonial de 197.720,38 €.

Finalment, en relació amb la **liquidació de l'impost** hem de distingir dues classes de guanys i pèrdues patrimonials:

- Les que deriven de transmetre elements patrimonials. Formen part de la base imposable de l'estalvi i, per tant, es graven d'acord amb les escales de gravamen de l'estalvi (articles 66 i 76 LIRPF).
- Les que **no** deriven de transmetre elements patrimonials. Formen part de la base imposable general i, per tant, estan sotmeses a les escales general i autonòmica de l'impost (articles 63 i 74 LIRPF).

1.5. Imputació de rendes immobiliàries

La **imputació de rendes immobiliàries** forma part dels règims especials de l'IRPF i consisteix a atribuir un import als béns immobles que no constitueixin l'habitatge habitual del contribuent, no estiguin afectes a activitats econòmiques, ni generin rendiments¹⁹.

⁽¹⁹⁾Article 85 LIRPF.

En aquest sentit, els **requisits** que han de complir els béns immobles perquè sigui aplicable el règim d'imputació de rendes són els següents:

1) **Naturalesa dels béns.** Han de ser béns immobles urbans o béns immobles rústics amb construccions que no resultin indispensables per al desenvolupament d'explotacions agrícoles, ramaderes o forestals.

2) **No afectes a activitats econòmiques ni generadors de rendiments.** Els béns no poden estar afectes a activitats econòmiques, ni generar rendiments del capital, el que significa per exemple que no poden estar llogats, ja que, en aquest cas, generarien rendiments de capital immobiliari i ja no s'aplicaria la imputació de rendes.

S'exclou d'aquest règim l'habitatge habitual i el sòl no edificat. L'habitatge habitual malgrat no generar rendiments queda expressament exclòs, ja que amb el règim d'imputació de rendes es pretén gravar els segons habitatges que estiguin desocupats, és a dir, que no estiguin afectes a una activitat econòmica ni estiguin llogats pel contribuent.

La **renda imputada** és el resultat d'aplicar un percentatge al valor cadastral de l'immoble, aquest percentatge pot ser de l'1,1% o del 2% en funció de si els valors cadastrals han estat o no revisats al municipi. La renda imputada es determina proporcionalment al nombre de dies que corresponguin en cada període impositiu. Així, la renda imputada es determina d'acord amb les següents regles:

- **Revisió de valors cadastrals.** En el cas d'immobles localitzats en municipis en què els valors cadastrals hagin estat revisats, modificats o determinats mitjançant un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general, i hagin entrat en vigor en el període impositiu o en els deu períodes impositius anteriors, la renda imputada serà l'1,1% del valor cadastral.
- **Valors no revisats en els terminis anteriors.** La renda imputada serà el 2% del valor cadastral.
- **Immobles sense valor cadastral.** Si a la data de meritació de l'IRPF els immobles no tenen valor cadastral o aquest no ha estat notificat al titular, s'ha de prendre com a base d'imputació d'aquests el 50% del major dels

Immobles en construcció i immobles no susceptibles d'ús

Quan es tracti d'immobles en construcció i en els supòsits en què, per raons urbanístiques, l'immoble no sigui susceptible d'ús, no s'aplica la imputació de rendes.

Lectura recomanada

J. Ramos Prieto (2007). "¿Es factible la desaparición de la imputación de rentas inmobiliarias del ámbito de la imposición sobre la renta de las personas físicas? El aleccionador ejemplo de las Haciendas Forales". *Jurisprudencia Tributaria* (núm. 19).

següents valors: a) el comprovat per l'Administració a l'efecte d'altres tributs o b) el preu, contraprestació o valor de l'adquisició. En aquests casos, el percentatge sobre aquesta base serà de l'1,1%.

Exemple

El Sr. Garcia és propietari d'un habitatge que no constitueix la seva residència habitual i que té desocupada la meitat de l'any, mentre que la resta del temps la té llogada. El valor cadastral, revisat fa quatre anys, és de 120.000 €. Ha de tributar el Sr. Garcia per aquest habitatge durant els mesos que està desocupat?

Sí, en el règim especial d'imputació de rendes immobiliàries. En tractar-se de valors revisats s'ha d'aplicar l'1,1% sobre el valor cadastral (120.000 €), però aquesta quantitat s'ha de determinar proporcionalment al nombre de mesos en què es compleixin els requisits per a l'aplicació d'aquest règim (6 mesos). Així, el Sr. Garcia haurà de declarar a 600 € en concepte d'imputació de rendes immobiliàries (1.200 € / 12 x 6). En canvi, pel temps que l'habitatge estigui llogat haurà de declarar rendiments de capital immobiliari.

La **imputació de rendes** es realitza a les següents persones:

- 1) Regla general. Les rendes s'imputen als titulars dels béns immobles d'acord amb les normes que corresponguin sobre titularitat jurídica (article 11.3 LIRPF).
- 2) Drets reals. Quan hi ha drets reals de gaudi, la renda que s'imputa al titular del dret és la que correspondria al propietari.

Normes especials per a l'aprofitament per torn de béns immobles

En els supòsits de drets d'aprofitament per torn de béns immobles s'han de tenir en compte les següents regles:

- a) La imputació s'efectua al titular del dret real, prorratejant el valor cadastral en funció de la durada anual del període d'aprofitament.
- b) Si en la data de meritació de l'IRPF els immobles no tenen valor cadastral, o aquest no ha estat notificat al titular, es pren com a base d'imputació el preu d'adquisició del dret d'aprofitament.
- c) No procedeix la imputació de rendes immobiliàries als titulars de drets d'aprofitament per torn de béns immobles quan la seva durada no excedeixi de dues setmanes per any.

1.6. Deduccions

La deducció en la quota de l'IRPF que més incidència ha tingut en el context de la fiscalitat immobiliària és, sense cap dubte, la **deducció per inversió en habitatge habitual**. Tot i que aquesta deducció se suprimeix amb efecte des de l'1 de gener de 2013, s'estableix un **règim transitori** perquè determinats contribuents puguin seguir aplicant-la, per exemple, els contribuents que hagin adquirit el seu habitatge o satisfet quantitats per a la seva construcció abans d'aquesta data (DT 18a LIRPF). Són molts els contribuents que van adquirir el seu habitatge abans de l'1 de gener de 2013 i que, amb posterioritat a aquesta data, continuen retornant el préstec hipotecari i per tant pagant quantitats en concepte d'adquisició d'habitatge. D'aquesta manera, tot i que formalment la deducció hagi estat derogada, continua produint importants efectes en exercicis posteriors (ultra activitat). Ja que es tracta d'un règim transitori, les disposicions de l'IRPF que resulten aplicables a aquesta deducció són les que estaven

⁽²⁰⁾Article 68.1 LIRPF en la seva redacció en vigor a 31 de desembre de 2012.

Deducció sobre la quota íntegra

Es tracta d'una deducció que s'aplica sobre la quota íntegra de l'impost per obtenir la quota líquida i que es projecta tant sobre la quota íntegra estatal com autonòmica (articles 67 i 77 LIRPF).

en vigor el 31 de desembre de 2012. Per això, en les següents pàgines estudiarem els requisits i la forma en la qual s'aplica la deducció tenint en compte les disposicions llavors vigents (però actualment aplicables²⁰).

L'import de la deducció es divideix en un tram estatal i un tram autonòmic i la suma de tots dos, si la CCAA no ha fet ús de les seves competències, és d'un 15%. La base màxima d'aquesta deducció és de 9.040 € en tributació individual i el doble en tributació conjunta. Aquesta base està constituïda pràcticament per totes les despeses que es generen amb l'adquisició de l'habitatge, des de les despeses notarials i de registre fins a les quotes de la hipoteca (tant el capital com els interessos).

Obligació de presentar autoliquidació de l'IRPF

Estan obligats a declarar en tot cas els contribuents que tinguin dret a deducció per inversió en habitatge (article 96.4 LIRPF)

Exemple

El Sr. Robles paga una quota mensual d'hipoteca de 1.000 € pel seu habitatge habitual. Quina quantitat pot deduir-se el Sr. Robles en la seva declaració de la renda?

La quantitat anual que satisfà el Sr. Robles pel seu habitatge és de 12.000 anuals. Atès que aquesta quantitat excedeix de la base màxima de la deducció (9.040), el Sr. Robles només pot deduir-se el 15% de 9.040, és a dir, 1.356 €. Aquest import minora la quota íntegra, sense que el resultat pugui resultar negatiu.

Quantitats que constitueixen la base de la deducció

Són les quantitats satisfetes per l'adquisició o rehabilitació de l'habitatge, incloses les despeses originades que hagin corregut a càrrec de l'adquirent i, en el cas de finançament aliè, l'amortització, els interessos, el cost dels instruments de cobertura del risc de tipus d'interès variable dels préstecs hipotecaris regulats en l'article dinovè de la Llei 36/2003, de 11 de novembre, de mesures de reforma econòmica, i altres despeses derivades d'aquesta. En cas d'aplicació dels instruments de cobertura, els interessos satisfets pel contribuent es minoren en les quantitats obtingudes per l'aplicació de l'esmentat instrument.

Préstec hipotecari amb clàusules terra

La DA 45a. LIRPF regula els efectes fiscals derivats de la devolució, per part de les entitats financeres, dels interessos prèviament satisfets pels contribuents com a conseqüència de les clàusules de limitació del tipus d'interès de préstecs concertats en aquestes (clàusules terra), tant si la devolució d'aquestes quantitats deriva d'un acord celebrat entre les part com si és la conseqüència d'una sentència judicial o laude arbitral.

Deducció per lloguer de l'habitatge habitual (règim transitori)

Aquesta deducció es va suprimir amb efecte des de l'1 de gener de 2015, tanmateix, s'ha establert un règim transitori perquè puguin seguir aplicant la deducció els contribuents que, amb anterioritat a aquesta data, hagin subscrit un contracte d'arrendament i haguessin tingut dret a l'aplicació de la deducció (DT 15a LIRPF).

L'aplicació de la deducció en règim transitori es regula d'acord amb el que disposa la LIRPF en la seva redacció en vigor el 31 de desembre de 2014. En aquest sentit, l'article 68.7 LIRPF establí una deducció sobre la quota íntegra per les quantitats pagades en concepte de lloguer de l'habitatge habitual per als contribuents amb una base imposable inferior a 24.107,20 €, que podien deduir-se el 10,05% de les quantitats satisfetes en el període impositiu pel lloguer del seu habitatge habitual.

La base màxima de la deducció era:

- quan la base imposable sigui igual o inferior a 17.707,20 €: 9.040 euros anuals.
- quan la base imposable estigui compresa entre 17.707,20 i 24.107,20 €: 9.040 € menys el resultat de multiplicar per 1,4125 la diferència entre la base imposable i 17.707,20 euros anuals.

Deduccions pròpies de les comunitats autònomes

Les comunitats autònomes solen tenir les seves pròpies deduccions sobre l'habitatge (habitatge protegit, persones joves, lloguer, etc.)

Altres deduccions sobre la quota íntegra

A més de les deduccions per inversió en habitatge i per lloguer, s'estableixen altres deduccions estatals sobre la quota íntegra de l'IRPF, podent tenir algunes d'elles relació amb béns immobles: deduccions per empreses de nova o recent creació, activitats econòmiques, donatius, rendes obtingudes a Ceuta i Melilla o actuacions per a la protecció i difusió del Patrimoni Històric Espanyol.

Els supòsits en què resulta aplicable la deducció per habitatge habitual són els següents:

- 1) Adquisició i construcció.
- 2) Rehabilitació i ampliació.
- 3) Adequació de l'habitatge per a persones amb discapacitat.

1) **Adquisició** de l'habitatge habitual amb anterioritat a l'1 de gener de 2013. També poden beneficiar-se de la deducció els contribuents que hagin satisfet quantitats amb anterioritat a aquesta data per a la **construcció** de l'habitatge.

Lectura recomanada

P. Cubiles Sánchez-Pobre (2012). "La tributación de la vivienda en el impuesto sobre la renta de las personas físicas. Tratamiento fiscal de su adquisición, reformas y arrendamiento, ¿qué se puede mejorar?". *Quincena Fiscal* (núm. 6).

En relació amb l'aplicació d'aquesta deducció hem de ressaltar diversos supòsits específics:

Adquisició d'habitatge habitual havent gaudit anteriorment de la deducció. Quan s'adquireix un habitatge habitual havent gaudit de la deducció per adquisició d'altres habitatges habituals anteriors, no es pot practicar deducció per l'adquisició o rehabilitació del nou mentre les quantitats invertides en aquest no superin les invertides en els anteriors, en la mesura que hagin estat objecte de deducció.

Exempció per reinversió. Quan l'alienació d'un habitatge habitual generi un guany patrimonial exempt per reinversió, la base de deducció per l'adquisició o rehabilitació del nou s'ha de minorar en l'import del guany patrimonial a què s'apliqui l'exempció per reinversió. En aquest cas, no es pot practicar deducció per l'adquisició del nou mentre les quantitats invertides en aquest no superin tant el preu de l'anterior, en la mesura en què hagi estat objecte de deducció, com el guany patrimonial exempt per reinversió.

Quota líquida

Recordeu que la quota líquida mai pot ser negativa, de manera que l'aplicació de la deducció per habitatge sobre la quota íntegra no pot llançar un saldo negatiu (articles 67.2 i 77.2 LIRPF).

El contribuent ha d'haver aplicat anteriorment la deducció. En el règim transitori, per tenir dret a la deducció, tant en cas d'adquisició com de construcció, s'exigeix que el contribuent hagi practicat la deducció en exercicis anteriors a 1 de gener de 2013, llevat que la deducció no s'hagi pogut practicar per concórrer algun dels dos supòsits comentats anteriorment.

Nul·litat matrimonial, divorci o separació judicial. En aquests casos, es poden beneficiar de la deducció les quantitats satisfetes en el període impositiu per a l'adquisició del que va ser durant la vigència del matrimoni el seu habitatge habitual, sempre que continuï tenint aquesta condició per als fills comuns i el progenitor en companyia del qual queden.

Deducció dels comptes habitatge

Els comptes habitatge són quantitats dipositades en entitats de crèdit en comptes separats de qualsevol altre tipus d'imposició i destinades exclusivament a la primera adquisició o rehabilitació de l'habitatge habitual del contribuent. Amb el règim anterior, la deducció també es podia aplicar a les quantitats dipositades en els denominats comptes habitatge, sempre que l'habitatge s'hagi adquirit en el termini màxim de quatre anys des de l'obertura del compte.

No es considera adquisició d'habitatge i per tant no hi ha dret a practicar la deducció en els següents casos:

- Despeses de conservació o reparació, en els termes que hem analitzat en relació amb els rendiments de capital immobiliari (article 13 RIRPF).
- Millores.
- Adquisició de places de garatge, jardins, parcs, piscines i instal·lacions esportives i, en general, els annexos o qualsevol altre element que no constitueixi l'habitatge pròpiament dit, sempre que s'adquireixin independentment d'aquest.

Places de garatge adquirides conjuntament amb l'habitatge

S'assimilen als habitatges les places de garatge adquirides amb aquests, amb el màxim de dos, pel que en aquest cas resulta aplicable la deducció.

2) En relació amb les **obres de rehabilitació o ampliació**, la deducció s'aplica als contribuents que haguessin satisfet quantitats per aquestes obres amb anterioritat a l'1 de gener 2013, sempre que les obres estiguin acabades abans de l'1 de gener de 2017.

Conceptes d'obres de rehabilitació

S'aplica el mateix concepte d'obres de rehabilitació que ja hem vist en relació amb l'exempció per reinversió en habitatge (que es tracti d'actuacions subvencionades segons la normativa de rehabilitació d'habitatges o que l'objectiu principal de l'obra sigui la reconstrucció de l'habitatge en els termes ja assenyalats).

Distinció entre ampliació i construcció

Ampliació d'habitatge, quan es produeixi l'augment de la superfície habitable, mitjançant tancament de part descoberta o per qualsevol altre mitjà, de forma permanent i durant totes les èpoques de l'any.

Construcció, quan el contribuent satisfaci directament les despeses derivades de l'execució de les obres, o lliuri quantitats a compte al promotor d'aquelles, sempre que finalitzin en un termini no superior a quatre anys des de l'inici de la inversió.

3) La deducció també s'aplica a les **obres d'adequació de l'habitatge habitual de les persones amb discapacitat** sempre que aquestes quantitats s'hagin satisfet abans de l'1 de gener de 2013 i les obres estiguin acabades abans de l'1 de gener de 2017. Així, tenen dret a la deducció els contribuents que efectuin obres i instal·lacions d'adequació al seu habitatge habitual, inclosos els elements comuns de l'edifici i els que serveixin de pas necessari entre la finca i la via pública, amb les següents regles:

- Les obres i instal·lacions d'adequació han de ser certificades per l'Administració competent com a necessàries per a l'accessibilitat i comunicació sensorial que faciliti el desenvolupament digne i adequat de les persones amb discapacitat.
- Donen dret a deducció les obres i instal·lacions d'adequació que s'hagin d'efectuar en l'habitatge habitual del contribuent, per raó de la discapacitat del mateix contribuent o del seu cònjuge o un parent, en línia directa o col·lateral, consanguínia o per afinitat, fins al tercer grau inclusivament, que convisqui amb ell.
- L'habitatge ha d'estar ocupat per qualsevol de les persones a què es refereix el paràgraf anterior a títol de propietari, arrendatari, subarrendatari o usufructuari.
- La base màxima d'aquesta deducció és de 12.080 euros anuals i el percentatge total és del 20% si la CA no ha fet ús de les seves competències normatives en aquesta matèria.
- S'entén com a circumstància que necessàriament exigeix el canvi d'habitatge quan l'anterior sigui inadequat a causa de la discapacitat.
- Si es tracta d'obres de modificació dels elements comuns de l'edifici que serveixin de pas necessari entre la finca urbana i la via pública, així com les necessàries per a l'aplicació de dispositius electrònics que serveixin per superar barreres de comunicació sensorial o de promoció de la seva seguretat, es pot aplicar aquesta deducció, a més del contribuent, als contribuents que siguin copropietaris de l'immoble en què es trobi l'habitatge.

Concepte d'adequació de l'habitatge habitual de les persones amb discapacitat

Es consideren obres i instal·lacions d'adequació de l'habitatge habitual de les persones amb discapacitat aquelles que impliquin una reforma de l'interior, així com les de modificació dels elements comuns de l'edifici que serveixin de pas necessari entre la finca urbana i la via pública, com ara escales, ascensors, passadissos, portals o qualsevol altre element arquitectònic, o les necessàries per a l'aplicació de dispositius electrònics que serveixin per superar barreres de comunicació sensorial o de promoció de la seva seguretat.

Acreditació de les circumstàncies davant l'Administració

L'acreditació de la necessitat de les obres i instal·lacions per a l'accessibilitat i comunicació sensorial que faciliti el desenvolupament digne i adequat de la persona amb discapacitat, s'ha d'efectuar davant l'Administració tributària mitjançant certificat o resolució

expedit per l'Institut de Migracions i Serveis Socials o l'òrgan competent de les comunitats autònomes en matèria de valoració de minusvalideses, basant-se en el dictamen emès pels equips de valoració i orientació que en depenen.

Finalment, per a l'aplicació de la deducció per habitatge també hem de tenir en compte la norma sobre **comprovació de la situació patrimonial del contribuent**. L'objecte d'aquesta norma és que les quantitats invertides en l'adquisició o rehabilitació de l'habitatge habitual procedeixin de rendes obtingudes en el mateix període impositiu i no d'estalvis anteriors que tingués el contribuent.

Comprovació de la situació patrimonial

L'aplicació de la deducció per inversió en habitatge requereix que les quantitats invertides amb dret a deducció (sense incloure interessos i altres despeses de finançament) no superin la diferència entre l'import comprovat del patrimoni del contribuent al final i al començament del període impositiu. A aquests efectes, no es computen els increments o disminucions de valor experimentats durant el període impositiu pels elements patrimonials que al final d'aquest continuïn formant part del patrimoni del contribuent (article 70 LIRPF).

2. Impost de societats

L'impost de societats (IS) és un tribut de caràcter directe i naturalesa personal que grava la renda de les societats i altres entitats jurídiques resident en territori espanyol (articles 1 i 8 LIS). El fet imposable és l'obtenció de renda, sigui quina sigui la seva font o el seu origen, per part del subjecte passiu (article 4.1 LIS). L'IS, igual que l'IRPF, grava la renda mundial amb independència del lloc on s'ha produït i sigui quina sigui la residència del pagador (article 7.2 LIS).

Normativa reguladora

Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost sobre Societats (LIS) i el Reial Decret 634/2015, de 10 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de l'Impost sobre Societats (RIS).

Obligacions d'informació sobre béns a l'estranger

S'estableix una obligació d'informació en relació amb tots els béns i drets que tinguin els contribuents a l'estranger, entre els quals s'inclouen expressament béns immobles, i per a la qual es preveuen severes sancions en cas d'incompliment (DA 18 LGT i Model 720).

En els epígrafs següents analitzarem algunes de les qüestions del règim general de l'IS que afecten béns immobles, i a continuació ens centrarem en l'estudi de diversos règims especials aplicables a determinades entitats dedicades al tràfic o inversió immobiliària.

2.1. Règim general

Els **subjectes passius** s'enumeren en l'article 7 LIS, entre els quals trobem des de societats fins a fons que no tenen personalitat jurídica. Els subjectes passius de l'IS es designen abreujadament i indistintament per les denominacions de societats o entitats. La majoria poden tenir incidència en el sector immobiliari.

Subjectes passius de l'IS

- Persones jurídiques, excepte societats civils que no tinguin objecte mercantil
- Societats agràries de transformació
- Fons d'inversió
- Unions temporals d'empreses
- Fons de capital-risc
- Fons de pensions
- Fons de regulació del mercat hipotecari.
- Fons de titulització
- Fons de garantia d'inversions
- Comunitats titulars de muntanyes veïnals en mà comuna
- Fons d'actius bancaris

Tipus de gravamen de l'IS

El tipus de gravamen general de l'IS és del 25%, si bé determinats subjectes passius tributen a tipus inferiors (article 29 LIS). Entre els subjectes passius que poden tenir inci-

dència en el sector immobiliari podem assenyalar alguns dels tipus de gravamen que hi són aplicables, com és el cas de l'1% per a les societats i fons d'inversió immobiliària que compleixin determinats requisits i que analitzarem a continuació.

La **base imposable** de l'IS està constituïda per l'import de la renda en el període impositiu minorada per la compensació de bases imposables negatives de períodes impositius anteriors²¹. La base imposable es determina pel mètode d'estimació directa, pel mètode d'estimació objectiva quan aquesta llei determini la seva aplicació i, subsidiàriament, pel de estimació indirecta. D'acord amb el mètode d'estimació directa, la base imposable es calcula corregint el resultat comptable mitjançant l'aplicació dels preceptes que estableix la LIS. Per a obtenir el resultat comptable és necessari aplicar-hi les normes generals i específiques en matèria de comptabilitat (Reial decret 1514/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el pla general de comptabilitat).

(21) Article 10 LIS.

Pel que fa a les normes de la LIS, també hi ha disposicions específiques que poden tenir incidència sobre béns immobles, com passa per exemple amb les normes sobre amortitzacions (article 12 LIS), determinades exempcions específiques (DA 6a. LIS) o amb la correcció monetària de les plusvàlues immobiliàries (article 15.9 LIS), en les quals ens centrarem a continuació.

Inversions immobiliàries en les normes sobre amortitzacions

En relació amb les amortitzacions, trobem referències específiques en les inversions immobiliàries (article 12 LIS). Així, són deduïbles les quantitats que, en concepte d'amortització de l'immobilitzat material, intangible i de les inversions immobiliàries, corresponguin a la depreciació efectiva que sofreixin els diferents elements per funcionament, ús, gaudi o obsolescència. En concret, els edificis no es poden acollir a l'amortització mitjançant percentatge constant ni a l'amortització mitjançant nombre de dígits. D'altra banda, es poden amortitzar lliurement els elements de l'immobilitzat material, intangible i inversions immobiliàries de les societats anònimes laborals i de les societats limitades laborals afectes a la realització de les seves activitats, adquirits durant els cinc primers anys a partir de la data de la seva qualificació com a tals. També es poden amortitzar lliurement els elements de l'immobilitzat material i intangible, exclosos els edificis, afectes a les activitats de recerca i desenvolupament. Aquests edificis es poden amortitzar, de forma lineal, durant un període de deu anys, en la part en què estiguin afectes a les activitats de recerca i desenvolupament.

Exempció de rendes derivades de la transmissió de determinats immobles (DA 16a. LIS)

Aquesta exempció ha estat afegida, amb efectes de 12 de maig de 2012, pel Decret Llei 18/2012, d'11 de maig.

N'estan exemptes en un 50% les rendes positives derivades de la transmissió de béns immobles de naturalesa urbana que tinguin la condició d'actiu no corrent o que hagin estat classificats com a actius no corrents mantinguts per a la venda i que hagin estat adquirits a títol oneros entre el 12 de maig i el 31 de desembre de 2012.

Els conceptes següents no formen part de la renda amb dret a l'exempció: a) l'import de les pèrdues per deterioració relatives als immobles i b) les quantitats corresponents a la reversió de l'excés d'amortització que hagi estat fiscalment deduïble en relació amb l'amortització comptabilitzada.

Aquesta exempció és compatible, si escau, amb l'aplicació de la deducció per reinversió de beneficis extraordinaris. Per contra, l'exempció no és aplicable quan l'immoble l'hagin adquirit persones o entitats vinculades o hagi estat transmès a aquestes.

2.2. Societats i fons d'inversió immobiliària

Les societats i els fons d'inversió immobiliària es regulen en la Llei 35/2003, de 4 de novembre, d'institucions d'inversió col·lectiva (LIIC).

Les IIC són les que tenen per objecte la captació de fons, béns o drets del públic per a gestionar-los i invertir-los en béns, drets, valors o altres instruments (financers o no), sempre que el rendiment de l'inversor s'estableixi en funció dels resultats col·lectius (article 1 LIIC). Les IIC poden ser societats o fons d'inversió i tenir caràcter financer o no financer.

- Les societats d'inversió són entitats amb personalitat jurídica i forma de societat anònima.
- Els fons d'inversió són entitats sense personalitat jurídica que constitueixen un patrimoni separat susceptible d'imposició.
- Les IIC financeres són les que tenen per objecte la inversió en actius i instruments financers. Poden ser fons d'inversió (FI) o societats d'inversió de capital variables (SICAV).
- Les IIC no financeres són totes les que no tenen caràcter financer, entre les quals es troben les IIC immobiliàries l'objecte principal de les quals és la inversió en béns immobles de naturalesa urbana per al seu arrendament. Les IIC immobiliàries poden ser fons d'inversió immobiliària (FII) o societats d'inversió immobiliària (SII).

Les IIC tenen un règim fiscal especial el capítol V del títol VII de la LIS (articles 52-54). No obstant això, la principal especialitat d'aquest tipus d'entitats la trobem en l'aplicació de tipus de gravamen molt reduïts per a determinades entitats. Així, les societats i els fons d'inversió immobiliària següents tributen al tipus de gravamen de l'1% (article 29.4 LIS):

1) Societat i fons d'inversió immobiliària l'objecte exclusiu dels quals sigui la inversió en **qualsevol tipus d'immoble de naturalesa urbana per al seu arrendament** i compleixin els requisits següents:

- Que tinguin com a mínim 100 accionistes o participis.
- Que tinguin el caràcter d'IIC no financeres.
- Que els béns immobles que integrin el seu actiu no s'alienin fins que no hagin transcorregut almenys tres anys des de la seva adquisició, tret que, amb caràcter excepcional, hi intervingui l'autorització expressa de la CNMV.

Lectura recomanada

M. Fuster Gómez (2012). "Situación actual de la fiscalidad del mercado inmobiliario: los vehículos de inversión inmobiliaria no financieros". *Quincena Fiscal* (núm. 4 i 5).

Nombre mínim de participis

El nombre mínim de participis o socis del fons o la societat és de 100 (articles 5.4 i 9.4 LIIC).

Lectura recomanada

D. Carbajo Vasco (1993). "Rentabilidad financiera y fiscalidad de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria". *Crónica Tributaria* (núm. 68).

Transmissió dels béns abans del període mínim

Si els béns immobles es transmeten abans del transcurs del període mínim, la renda derivada d'aquesta transmissió ha de tributar al tipus general de gravamen de l'IS. A més, l'entitat ha d'ingressar, juntament amb la quota del període corresponent a l'any en què es va transmetre el bé, els imports resultants d'aplicar a les rendes corresponents a l'immoble, en cadascun dels períodes anteriors en què hagi resultat d'aplicació el tipus de l'1%, la diferència entre el tipus general de gravamen vigent en cada període i aquest tipus de l'1%, sense perjudici dels interessos de demora, recàrrecs i sancions que, si escau, siguin procedents.

- Que els estatuts de l'entitat prevegin la no-distribució de dividendes.

2) Societats i fons d'inversió immobiliària que, a més de reunir els requisits anteriors, duguin a terme l'**activitat de promoció exclusivament d'habitatges per a destinar-los al seu arrendament** i compleixin les condicions següents:

- Les inversions en béns immobles afectes a l'activitat de promoció immobiliària no poden superar el 20% del total de l'actiu de la societat o fons d'inversió immobiliària.
- L'activitat de promoció immobiliària i la d'arrendament han de ser objecte de comptabilització separada per a cada immoble adquirit o promogut, amb el desglossament que sigui necessari per tal de conèixer la renda corresponent a cada habitatge, local o finca registral independent en què aquests es divideixin.
- Els immobles derivats de l'activitat de promoció han de romandre arrendats o oferts en arrendament per la societat o fons d'inversió immobiliària durant un període mínim de set anys. Aquest termini es computa des de la data d'acabament de la construcció. A aquests efectes, l'acabament de la construcció de l'immoble s'ha d'acreditar mitjançant el certificat final d'obra.

Transmissió dels béns abans del període mínim

Si els béns immobles es transmeten abans del transcurs del període mínim, la renda derivada d'aquesta transmissió ha de tributar al tipus general de gravamen de l'IS. A més, l'entitat ha d'ingressar, juntament amb la quota del període corresponent a l'any en què es va transmetre el bé, els imports resultants d'aplicar a les rendes corresponents a l'immoble, en cadascun dels períodes anteriors en què hagi resultat d'aplicació el tipus de l'1%, la diferència entre el tipus general de gravamen vigent en cada període i aquest tipus de l'1%, sense perjudici dels interessos de demora, recàrrecs i sancions que, si escau, siguin procedents.

Obligació de comunicació a l'Administració tributària

Les societats d'inversió immobiliària o els fons d'inversió immobiliària que duguin a terme l'activitat de promoció d'habitatges per al seu arrendament estan obligades a comunicar aquesta circumstància a l'Administració tributària en el període impositiu en què s'iniciï l'activitat esmentada.

A les IIC que tributen al tipus de l'1% se'ls apliquen les **regles especials**²² següents:

⁽²²⁾Articles 52-54 LIS.

- No tenen dret a l'exempció per doble imposició (article 21 LIS) ni a les deduccions per evitar la doble imposició internacional (articles 31 i 32 LIS). No obstant això, tenen dret a obtenir la devolució de l'impost quan l'import dels pagaments a compte superi la seva quota íntegra.
- Els socis de les IIC que siguin subjectes passius de l'IS o de l'IRNR amb EP han d'integrar en la base imposable determinades rendes i beneficis, i tampoc es poden aplicar les exempcions i deduccions anteriors.

Integració en la base imposable

Els conceptes que han d'integrar aquests subjectes passius en la seva base imposable són:

- a) Dividends o participacions en beneficis distribuïts per les IIC.
- b) Rendes derivades de la transmissió o reemborsament d'accions o participacions d'IIC.

També hi ha regles especials aplicables als socis o partícips de les IIC constituïdes en països o territoris qualificats com a paradisos fiscals (article 54 LIS).

2.3. Entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges

Un dels règims especials previstos en la LIS és el de les entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges²³. Les entitats que es poden acollir a aquest règim són societats que tinguin com a activitat econòmica principal l'arrendament d'habitatges situats en territori espanyol que hagin construït, promogut o adquirit.

⁽²³⁾Articles 48 i 49 LIS.

Altres règims especials

En relació amb la fiscalitat immobiliària, també és necessari tenir en compte altres règims especials de l'IS quan hi siguin aplicables. Els règims especials de l'IS s'estableixen en el títol VII (articles 47 i següents LIS) i són els següents: agrupacions d'interès econòmic i unions temporals d'empreses; entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges; societats i fons de capital de risc i societats de desenvolupament industrial regional; institucions d'inversió col·lectiva; consolidació fiscal; reestructuracions empresarials; mineria; recerca i explotació d'hidrocarburs; transparència fiscal internacional; empreses de dimensió reduïda; contractes d'arrendament financer; entitats de tinença de valors estrangers; entitats parcialment exemptes; comunitats titulars de forests veïnals de mancomú; entitats navilières.

L'activitat d'arrendament d'habitatges és compatible amb la realització d'altres activitats complementàries, i amb la transmissió dels immobles arrendats una vegada transcorregut el període mínim de manteniment al qual després ens referirem.

A efectes de l'aplicació d'aquest règim especial, el **concepte d'arrendament d'habitatge** és el definit en la normativa sobre arrendaments urbans, sempre que es compleixin els requisits i les condicions establerts en aquesta per als contractes d'arrendament d'habitatges.

Es considera arrendament d'habitatge l'arrendament que recau sobre una edificació habitable la destinació primordial de la qual sigui satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari.

Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, article 2.1

S'assimilen als **habitatges** el mobiliari, els trasters, les places de garatge amb el màxim de dues, i qualssevol altres dependències, espais arrendats o serveis cedits com a accessoris de la finca pel mateix arrendador, sempre que els uns i els altres s'arrendin juntament amb l'habitatge. Per contra, no es consideren habitatges els locals de negoci.

Els requisits per a l'aplicació del règim fiscal especial són els següents:

- Que el nombre d'habitatges arrendats o oferts en arrendament per l'entitat en cada període impositiu sigui a cada moment igual o superior a vuit.
- Que els habitatges romanguin arrendats o oferts en arrendament durant almenys tres anys.

Còmput del termini

Aquest termini es computa d'acord amb dues regles segons el supòsit de què es tracti:

a) Habitatges que figurin en el patrimoni de l'entitat abans del moment d'acollir-se al règim. En aquest cas el termini es computa des de la data d'inici del període impositiu en què es comuniqui l'opció pel règim, sempre que en aquesta data l'habitatge estigui arrendat.

b) Habitatges adquirits o promoguts amb posterioritat per l'entitat. En aquest cas el termini es computa des de la data en què l'entitat els va arrendar per primera vegada.

Incompliment del termini

L'incompliment del termini implica, per a cada habitatge, la pèrdua de la bonificació que hauria correspost. Juntament amb la quota del període impositiu en què es va produir l'incompliment, s'ha d'ingressar l'import de les bonificacions aplicades en la totalitat dels períodes impositius en què hagi estat aplicable aquest règim especial, sense perjudici dels interessos de demora, recàrrecs i sancions que, si escau, siguin procedents.

- Que les activitats de promoció immobiliària i d'arrendament siguin objecte de comptabilització separada per a cada immoble adquirit o promogut, amb el desglossament que sigui necessari per a conèixer la renda corresponent a cada habitatge, local o finca registral independent en què aquests es divideixin.
- En el cas d'entitats que duguin a terme activitats complementàries a l'activitat econòmica principal d'arrendament d'habitatges, s'exigeix que almenys el 55% de les rendes del període impositiu, excloent-ne les derivades de la transmissió dels immobles arrendats una vegada transcorregut el termini mínim de manteniment, tinguin dret a l'aplicació de la bonificació a la qual després ens referirem.

Lectura recomanada

J. Calvo Vérguez (2011). "La aplicación del régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas en el impuesto sobre sociedades a la luz de la reciente doctrina administrativa". *Revista Aranzadi Doctrina* (núm. 1).

L'**opció i renúncia** d'aquest règim especial les ha de comunicar el subjecte passiu a l'Administració tributària, per la qual cosa no s'aplica d'ofici. El règim fiscal especial s'aplica en el període impositiu que finalitzi després d'aquesta comunicació i en els successius que conculguin abans que es comuniqui a l'Administració tributària la renúncia al règim.

També ens hem de referir en aquest punt a la **relació entre aquest règim especial i la resta dels que preveu el títol VII LIS**. L'aplicació d'altres règims especial preval sobre el règim d'arrendament d'habitatge. Això significa que quan a l'entitat li sigui aplicable qualsevol dels restants règims especials (excepte el de consolidació fiscal, transparència fiscal internacional, reestructuracions empresarials i el de determinats contractes d'arrendament financer) no pot optar pel règim d'arrendament d'habitatges. Ara bé, les entitats a les quals siguin aplicables els incentius fiscals per a les empreses de dimensió reduïda poden optar entre aplicar aquests incentius o aplicar el règim especial de l'arrendament d'habitatges.

Les entitats a les quals sigui aplicable aquest règim especial tenen dret a una **bonificació** del 85% de la part de quota íntegra que correspongui a les rendes derivades de l'arrendament d'habitatges.

La **bonificació** s'aplica sobre la renda íntegra derivada de l'arrendament de cada habitatge, minorat en les despeses directament relacionades amb l'obtenció d'aquest ingrés i en la part de les despeses generals que corresponguin proporcionalment a l'ingrés esmentat.

A continuació, indiquem alguns supòsits sobre la **compatibilitat entre aquest règim fiscal i altres règims o beneficis fiscals**:

1) Reserva de capitalització

La bonificació del 85% prevista en el règim especial resulta incompatible amb la reserva de capitalització (article 25 LIS).

2) Habitatges adquirits en virtut de contractes d'arrendament financer

Si es tracta d'habitatges que hagin estat adquirides en virtut dels contractes d'arrendament financer del règim especial de la LIS, per calcular la renda que es bonifica no es tenen en compte les correccions derivades de l'aplicació d'aquest règim especial.

3) Exempció per evitar la doble imposició de dividendes i plusvàlues (article 21 LIS)

Aquesta exempció s'aplicarà només sobre el 50% dels dividends o participacions que es distribueixin amb càrrec a les rendes a què hagi resultat aplicable el règim especial. La mateixa regla del 50% s'aplica també pel que fa a la part de la renda que es correspongui amb reserves procedents de beneficis no distribuïts bonificats. Aquestes rendes no són objecte d'eliminació quan la transmissió correspongui a una operació interna dins d'un grup fiscal.

4) Aplicació del règim de consolidació fiscal

Els beneficis obtinguts de les rendes bonificades no són objecte d'eliminació quan l'entitat tributi en el règim de consolidació fiscal. A aquests efectes, es considera que el primer benefici distribuït procedeix de rendes no bonificades.

2.4. Societats anònimes cotitzades d'inversió en el mercat immobiliari

Les denominades societats anònimes cotitzades d'inversió en el mercat immobiliari (SOCIMI) tributen d'acord amb un règim fiscal especial al tipus de gravamen del 0% (Llei 11/2009, de 26 d'octubre).

Objecte social i requisits de les SOCIMI

Llegiu els articles del 2 al 7 de la Llei 11/2009, en què sen regula amb detall tant l'objecte social com els requisits d'aquest tipus d'entitats.

Evolució de les SOCIMI

Aquesta mena de societats van nèixer l'any 2009 amb la finalitat de crear un nou instrument d'inversió destinat al mercat immobiliari de l'arrendament, no només d'habitatges, sino de qualsevol immoble urbà. Es pretenia dinamitzar el mercat de l'arrendament d'immobles mitjançant l'establiment d'un mecanisme que facilités la participació dels ciutadans en la propietat immobiliària. Per a aconseguir-ho, amb les SOCIMI es mirava de garantir una rendibilitat estable en la inversió mitjançant una distribució obligatòria de beneficis i un grau de liquidesa adequat a través de la obligació de negociació en mercats regulats d'aquestes entitats. Tot i amb això, van ser poques les entitats que es van acollir a aquest règim especial, possiblement a causa dels requisits exigits per a la seva aplicació. Per tot això, l'any 2012, i amb efecte a partir de l'exercici 2013, es va modificar el mar jurídic per a impulsar-ne la constitució, amb l'objecte de potenciar i dinamitzar el mercat immobiliari espanyol i proporcionar liquidesa a les inversions immobiliàries. En aquest sentit, en l'àmbit sustantiu d'aquestes entitats, es van flexibilitzar alguns requisits, entre els quals, la possibilitat de cotitzar en un sistema multilateral de cotització o l'eliminació dels requisits referents al finançament aliè. La novetat principal d'aquesta reforma la trobem en el règim fiscal aplicable, que es regula de manera semblant al vigent en altres països del nostre entorn, a través de l'establiment d'una tributació a tipus 0% respecte de les rendes procedents del desenvolupament del seu objecte social i finalitat específica (*vid.* apartat XIII de l'exposició de motius de la Lley 16/2012, 27 de desembre).

Les SOCIMI són les societats anònimes cotitzades que tenen un determinat objecte social principal i compleixen a més una sèrie de requisits, tal com indiquem a continuació.

REITS

El règim de les SOCIMI té uns efectes econòmics similars als existents en el tradicional règim de REITS (*real estate investment trusts*) en altres països, basats en una absència de tributació en la societat i la tributació efectiva pel que fa al soci.

Objecte social principal

- Adquisició i promoció de béns immobles de naturalesa urbana per al seu arrendament. També s'hi inclou la rehabilitació d'edificacions.
- Tinença de participacions en el capital d'altres SOCIMI o en el d'altres entitats no residents en territori espanyol que tinguin el mateix objecte social que aquelles i que estiguin sotmeses a un règim similar a l'establert per les SOCIMI quant a la política obligatòria, legal o estatutària, de distribució de beneficis.
- Tinença de participacions en el capital d'altres entitats, residents o no en territori espanyol, que tinguin com a objecte social principal l'adquisició de béns immobles de naturalesa urbana per al seu arrendament i que estiguin sotmeses al mateix règim establert per les SOCIMI quant a la política obligatòria, legal o estatutària, de distribució de beneficis i compleixin els requisits d'inversió.
- Tinença d'accions o participacions d'IIC de la Llei 35/2003.
- Juntament amb l'activitat econòmica derivada de l'objecte social principal, les SOCIMI poden dur a terme altres activitats accessòries, i s'entenen com a tals les que en conjunt les seves rendes representin menys del 20% de les rendes de la societat en cada període impositiu.

Requisits

- Els béns immobles adquirits ho han de ser en propietat.
- Han de tenir invertit, almenys, el 80% del valor de l'actiu en béns immobles de naturalesa urbana destinats a l'arrendament, en terrenys per a la promoció de béns immobles que s'hagin de destinar a aquesta finalitat o en participacions al capital o patrimoni d'altres entitats similars.
- Almenys el 80% de les rendes ha de provenir de l'arrendament de béns immobles i de dividends procedents de les participacions afectes al seu objecte social.
- Període de permanència. Els béns immobles que integren l'actiu de la societat han de romandre arrendats durant almenys tres anys.
- Han de tenir almenys tres immobles en el seu actiu sense que cap d'ells pugui representar més del 40% de l'actiu de l'entitat en el moment de l'adquisició.
- Les sevesaccions deuen ser admeses a negociació en un mercat regulat o en un sistema multilateral de negociació espanyol o en el de qualsevol altre Estat membre de la UE o de l'Espai Econòmic Europeu, o bé en un mercat regulat de qualsevol país o territori amb què hi hagi intercanvi

d'informació tributària efectiu, de manera ininterrompuda durant tot el període.

- Capital social mínim de cinc milions d'euros.
- Estan obligades a distribuir dividendes als seus accionistes, i la seva distribució s'ha d'acordar dins els sis mesos posteriors a la conclusió de cada exercici i en la forma i els percentatges que indica la llei.
- El finançament aliè no pot superar el 70% de l'actiu de l'entitat.

Les SOCIMI que compleixin aquests requisits poden optar per l'aplicació del règim fiscal especial. L'opció l'ha d'adoptar la junta general d'accionistes i s'ha de comunicar a la delegació de l'AEAT del domicili fiscal de l'entitat, abans dels tres últims mesos previs a la conclusió del període impositiu. La comunicació que es realitzi fora d'aquest termini impedeix aplicar aquest règim fiscal en aquest període impositiu. Com passa amb altres règims especials també es regulen els supòsits en què es perd el dret a continuar gaudint del règim i les seves conseqüències (article 13 Llei 11/2009).

Per a analitzar el **règim fiscal especial de les SOCIMI** hem de distingir entre el règim fiscal aplicable a la societat i als socis. Els seus principals aspectes es poden resumir en els següents:

1) Règim fiscal de la societat en l'IS

- Tributen al tipus de gravamen del 0%.
- No resulten aplicables les deduccions i bonificacions establertes en el règim general de l'IS.
- Quan incompleixin el termini de permanència de tres anys han de tributar segons el règim i el tipus general de l'IS.
- Gravamen especial del 19%. Aquest gravamen s'estableix sobre l'import íntegre dels dividendes distribuïts als socis la participació dels quals en el capital social de l'entitat sigui igual o superior al 5%, quan aquests dividendes, en seu dels seus socis, estiguin exempts o tributin a un tipus de gravamen inferior al 10%. El gravamen especial no s'aplica en determinats casos, per exemple, quan el soci que percep els dividendes sigui una SOCIMI.

2) Règim fiscal dels socis

- Els dividendes distribuïts amb càrrec a beneficis o reserves d'exercicis en els quals hagi estat aplicable el règim fiscal especial de les SOCIMI tenen el següent tractament, en funció de si el soci és contribuent de l'IS, IRNR o l'IRPE.

Entrada-sortida del règim de les SOCIMI

A les societats que optin per aplicar aquest règim especial i estiguin tributant per un altre de diferent, se'ls apliquen unes normes especials (article 12 Llei 11/2009).

Nota

Llegiu els articles 9 i 10 en què es regula aquest règim fiscal especial.

Lectures recomanades

D. Casas Agudo (2010). "Régimen tributario de las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (SOCIMI) en el ordenamiento italiano". *Revista Española de Derecho Financiero* (núm. 146).

L. M. Viñuales Sanabria (2010). "SOCIMI: ¿el reit de una nueva generación? Un estudio comparado". *Crónica Tributaria* (núm. 135).

- IS i IRNR amb EP: no resulta aplicable l'exempció per evitar la doble imposició de dividends i plusvàlues (article 21 LIS).
- IRPF: tributen com a rendiments de capital mobiliari derivats de la participació en els fons propis d'una entitat (article 25.1 a) LIRPF).
- IRNR sense EP: la base imposable dels dividends es determinarà pel seu import íntegre (article 24.1 Llei IRNR).
- Rendes obtingudes en la transmissió de participacions de les SOCIMI tenen el següent tractament, en funció de si el soci és contribuïent de l'IS, IRNR o l'IRPF.
 - IS i IRNR amb EP: no resulta aplicable l'exempció per evitar la doble imposició de dividends i plusvàlues (article 21 LIS).
 - IRPF: el guany o pèrdua patrimonial es determina d'acord amb les normes de l'IRPF (article 37.1 a) LIRPF).
 - IRNR sense EP: els contribuïents que tinguin una participació en el capital de la societat igual o superior al 5% no poden aplicar l'exempció de l'IRNR prevista per a les rendes derivades de les transmissions de valors (article 14.1. i) LIRNR).

Obligacions de notificació

Els socis que tinguin una participació en el capital social de l'entitat igual o superior al 5% i rebin dividends que tributin a un tipus de gravamen de, pel cap baix, el 10%, tenen l'obligació de notificar aquesta circumstància a l'entitat en el termini de deu dies des de l'endemà del dia en què siguin satisfets els dividends. Si no es fa aquesta notificació, s'entendrà que els dividends o participacions en beneficis estan exempts o tributen a un tipus de gravamen inferior al 10% (article 10.3 Lley 11/2009).

3. Impost sobre la renda de no residents

L'impost sobre la renda de no residents (IRNR) és un tribut de caràcter directe que grava la renda obtinguda en territori espanyol per les persones físiques i entitats no residents en aquest.

Hem de començar l'anàlisi de l'IRNR amb els preceptes que regulen el domicili fiscal i les rendes subjectes i exemptes; posteriorment, ens centrarem en la liquidació de l'impost per mitjà de les seves dues modalitats principals (rendes obtingudes amb EP i sense EP), i conclourem amb l'anàlisi del gravamen especial sobre béns immobles d'entitats no residents (GEBIENR). Amb base en aquest esquema analitzarem els aspectes de l'IRNR que més incideixen en la fiscalitat immobiliària.

3.1. Domicili fiscal

Les normes per a determinar el domicili fiscal solen tenir en compte la localització dels béns immobles en territori espanyol.

Els contribuents de l'IRNR tenen el domicili fiscal, a efectes del compliment de les seves obligacions tributàries a Espanya, d'acord amb les següents regles²⁴:

- Quan operin a Espanya per mitjà d'EP, el domicili fiscal és el lloc en què radica la gestió administrativa efectiva i la direcció dels seus negocis a Espanya. En el supòsit que no es pugui establir el lloc del domicili fiscal d'acord amb aquest criteri anterior, preval aquell en què radiqui el valor més alt de l'immobilitzat.
- Quan obtinguin rendes derivades de béns immobles, el domicili fiscal del contribuent de l'IRNR és el del seu representant i, si no, el lloc de situació de l'immoble corresponent.
- En la resta de casos, el domicili fiscal del contribuent és el del representant o, si no, el del responsable solidari.

Notificacions al domicili del responsable solidari

Quan no s'hagi designat cap representant, les notificacions practicades en el domicili fiscal del responsable solidari tenen el mateix valor i produeixen els mateixos efectes que si s'han practicat directament al contribuent.

Notificacions practicades en qualsevol dels immobles titularitat del no resident

També tenen plena validesa les notificacions que es puguin practicar en el lloc de situació de qualsevol dels immobles de la seva titularitat, en els casos en què no hagin designat

Fiscalitat internacional de les rendes immobiliàries

Els CDI contenen un article específic sobre béns immobles que atorga a l'estat del lloc del bé el dret a gravar les rendes procedents d'aquests (article 6 Model de Conveni OCDE).

⁽²⁴⁾Article 11 LIRNR.

un representant els contribuents residents en jurisdiccions amb les quals no hi hagi un intercanvi d'informació tributària efectiu, i no hi hagi un responsable solidari.

3.2. Rendes subjectes i exemptes

A efectes de la fiscalitat immobiliària, hem de tenir present que es consideren rendes obtingudes en territori espanyol i, per tant, subjectes a l'IRNR les següents²⁵:

⁽²⁵⁾Article 13 LIRNR.

- Rendiments derivats, directament o indirectament, de béns immobles situats en territori espanyol o de drets relatiu a aquests.
- Rendes imputades als contribuents persones físiques titulars de béns immobles urbans situats en territori espanyol no afectes a activitats econòmiques.
- Guanys patrimonials que procedeixin, directament o indirectament, de béns immobles situats en territori espanyol o de drets relatiu a aquests. En particular, es consideren incloses:
 - Els guanys patrimonials derivats de drets o participacions en una entitat, resident o no, l'actiu de la qual estigui constituït principalment, de manera directa o indirecta, per béns immobles situats en territori espanyol.
 - Els guanys patrimonials derivats de la transmissió de drets o participacions en una entitat, resident o no, que atribueixin al seu titular el dret de gaudi sobre béns immobles situats en territori espanyol.

Exemple

Una empresa de Gibraltar té un actiu constituït principalment per diversos immobles a la costa del sol malaguenya. L'empresa obté rendes per la transmissió de les seves participacions i considera que aquestes rendes no estan subjectes a tributació a Espanya. Les autoritats fiscals espanyoles afirmen que la renda derivada de la transmissió de participacions ha de tributar a Espanya perquè està afecta a béns immobles situats en territori espanyol. Quina opinió us mereix la posició de les autoritats fiscals espanyoles?

Els guanys patrimonials deriven de la venda de participacions d'una entitat l'actiu de la qual està constituït principalment per béns immobles situats a Espanya. Per tant, les rendes que obté la societat gibraltarenya es consideren obtingudes a Espanya i subjectes a l'IRNR en virtut de l'article 13.1.i.3r. LIRNR. Aquesta disposició es dirigeix específicament a combatre aquest tipus d'estructures, conegudes com a *real estate holding companies*, la finalitat principal de la qual és evitar el gravamen a Espanya per l'IRNR. Igualment, en aquests casos tampoc no és aplicable l'exempció que comentarem a continuació per als guanys patrimonials.

Quant a les rendes exemptes²⁶, des de la perspectiva de la fiscalitat immobiliària, hem de tenir en compte que n'estan exemptes els **guanys patrimonials** derivats de béns mobles que compleixin determinats requisits (obtinguts sense mediació d'un establiment permanent, per residents en un altre estat membre de la Unió Europea o per establiments permanents d'aquests residents situats en un altre estat membre de la Unió Europea). No obstant això aquesta exempció no s'aplica quan els guanys patrimonials deriven de la transmissió

⁽²⁶⁾Article 14 LIRNR.

d'accions, participacions o altres drets en una entitat, entre d'altres, en el cas següent: quan l'actiu d'aquesta entitat consisteixi principalment, directament o indirectament, en béns immobles situats en territori espanyol (article 14.1.c LIRNR).

D'altra banda, també ens hem de referir a l'**exempció parcial de guanys patrimonials derivats de la transmissió de determinats béns immobles** introduïda pel decret llei 18/2012²⁷.

També s'estableixen exempcions en relació amb **les rendes procedents d'IIC** que hem analitzat en l'àmbit de l'IS, ja que algunes d'aquestes entitats poden tenir caràcter no financer i, en particular, immobiliari. Indiquem a continuació les exempcions previstes en relació amb aquestes en l'IRNR.

Exempcions en l'IRNR sobre les rendes derivades d'IIC

Estan exemptes de l'IRNR les rendes derivades de les transmissions de valors o el reemborsament de participacions en fons d'inversió realitzats en algun dels mercats secundaris oficials de valors espanyols, obtingudes per persones físiques o entitats no residents sense mediació d'EP en territori espanyol, que siguin residents en un estat que tingui subscript amb Espanya un CDI amb una clàusula d'intercanvi d'informació.

També n'estan exemptes els dividendes i les participacions en beneficis obtinguts sense mediació d'EP per les IIC regulades per la Directiva 2009/65/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 13 de juliol de 2009, per la qual es coordinen les disposicions legals, reglamentàries i administratives sobre determinats organismes d'inversió col·lectiva en valors mobiliaris. L'aplicació d'aquesta exempció no pot donar lloc a una tributació inferior a la que hauria resultat si s'hi hagués aplicat a aquestes rendes el mateix tipus de gravamen pel qual tributen en l'IS les IIC residents en territori espanyol. L'exempció dels dividendes i les participacions també s'aplica a les IIC residents en els estats integrants de l'EEE, sempre que aquests hagin subscript un CDI amb Espanya amb una clàusula d'intercanvi d'informació o un acord d'intercanvi d'informació en matèria tributària.

Finalment, també s'aplica en l'àmbit de l'IRNR l'**exempció per reinversió en habitatge habitual** (DA 7a LIRNR). D'aquesta manera, s'exclouen de gravamen els guanys patrimonials obtinguts pels contribuents residents en un estat membre de la UE per la transmissió de la qual hagi estat el seu habitatge habitual a Espanya, sempre que l'import total obtingut per la transmissió es reinverteixi en l'adquisició d'un nou habitatge habitual. L'exempció també s'aplica als contribuents que siguin residents en un estat membre de l'Espai Econòmic Europeu (EEE) amb el qual hi hagi un efectiu intercanvi d'informació tributària.

3.3. Modalitats de tributació

La base imposable de l'EP es determina d'acord amb les disposicions del règim general de l'IS, sense perjudici de les especialitats que preveu la LIRNR (articles 16-23). En relació amb la fiscalitat immobiliària es plantegen problemes més grans en la tributació de les rendes obtingudes sense EP (articles 24-33). Amb caràcter general, la base imposable està constituïda pel seu import íntegre, i per a determinar-la s'apliquen les mateixes normes previstes en la normativa de l'IRPF que ja hem analitzat. Igualment, en el cas de persones físiques no

⁽²⁷⁾DA 4a. LIRNR.

Nota

N'estan exemptes en un 50% els guanys patrimonials obtinguts sense la mediació d'un establiment permanent a Espanya, derivats de l'alienació de béns immobles urbans situats en territori espanyol, que hagin estat adquirits entre el 12 i el 31 de desembre de 2012. L'exempció no s'aplica quan els béns hagin estat adquirits o transmesos a persones o entitats vinculades.

residents, la renda imputada dels béns immobles situats en territori espanyol es determina també d'acord amb les normes de l'IRPF. Les rendes imputades es reporten el 31 de desembre de cada any.

Això no obstant, quan es tracti de contribuents residents en un estat membre de la UE, per a la determinació de la base imposable es poden deduir les despeses previstes en la normativa de l'IRPF, sempre que el contribuent acrediti que estan relacionats directament amb els rendiments obtinguts a Espanya i que tenen un vincle econòmic directe i indissociable amb l'activitat realitzada a Espanya. Això vol dir que es poden deduir les mateixes despeses que un resident que tributa a l'IRPF. Igualment, la base imposable corresponent als guanys patrimonials es determina aplicant, a cada alteració patrimonial que es produeixi, les normes previstes en la LIRPF. Aquestes mateixes normes sobre la determinació de la base imposable s'apliquen també als contribuents residents en un estat membre de l'EEE amb el qual hi hagi un efectiu intercanvi d'informació.

El tipus de gravamen general de l'IRNR per a les rendes obtingudes sense EP és del 24%, però si són contribuents de la UE o de l'EEE el tipus és del 19%. D'altra banda, hi ha també tipus específics que poden resultar aplicables a les operacions immobiliàries realitzades per no residents, com el tipus especial del 19% previst per guanys patrimonials derivats de la transmissió d'elements patrimonials, amb independència de la residència del contribuent.

El tipus de gravamen general de l'IRNR per a les rendes obtingudes sense EP és del 24%. No obstant això, hi ha tipus específics que poden ser aplicables a les operacions immobiliàries realitzades per no residents. Així, per exemple, els guanys patrimonials derivats de la transmissió d'elements patrimonials tributen al 19%.

En les **transmissions de béns immobles** situats en territori espanyol per contribuents sense EP, l'adquirent està obligat a retenir i a ingressar el 3%, o a efectuar l'ingrés a compte corresponent, de la contraprestació acordada, en concepte de pagament a compte de l'IRNR.

Els béns transmesos queden afectes al pagament de l'import que resulti menor entre aquesta retenció o ingrés a compte i l'impost corresponent. També queden afectes al pagament de l'IRNR els béns immobles en els casos de guanys patrimonials procedents de la transmissió de drets o participacions en entitats residents en països o territoris amb els quals no hi hagi un intercanvi d'informació tributària efectiu. No obstant això, si el titular d'aquests béns immobles és una entitat amb residència fiscal a Espanya, queden afectes al pagament de l'IRNR els drets o les participacions en aquesta entitat que, directament o indirectament, corresponguin al contribuent.

Lectura recomanada

F. J. Cañal García (2009). "Trato fiscal a los no residentes comunitarios: rendimientos inmobiliarios negativos. (Comentario a la Sentencia Lakebrink)". *Noticias de la Unión Europea* (núm. 299).

Aportació d'immobles a societats

No escau aquest ingrés a compte en els casos d'aportació de béns immobles, en la constitució o l'augment de capitals de societats residents en territori espanyol.

En relació amb la **retenció o l'ingrés a compte sobre béns immobles** (article 14 RIRNR) hem de puntualitzar el següent. En els supòsits de transmissions de béns immobles situats en territori espanyol per contribuents de l'IRNR sense EP, l'adquirent està obligat a retenir i ingressar el 3%, o a efectuar l'ingrés a compte corresponent, de la contraprestació acordada, en concepte de pagament a compte de l'IRNR corresponent a aquells.

L'adquirent no té l'obligació de retenir o d'efectuar l'ingrés a compte en els casos següents:

- Quan el transmissor acrediti la seva subjecció a l'IRPF o a l'IS mitjançant un certificat expedit per l'òrgan competent de l'Administració tributària.
- En els casos d'aportació de béns immobles, en la constitució o augment de capitals de societats residents en territori espanyol.

Obligació de declarar i ingressar

L'obligat a retenir o a ingressar a compte ha de presentar una declaració davant la delegació de l'AEAT en l'àmbit territorial de la qual es trobi situat l'immoble i ingressar l'import de la retenció o ingrés a compte corresponent en el Tresor públic, en el termini d'un mes a partir de la data de la transmissió.

El contribuent no resident ha de declarar, i ingressar si escau, l'impost definitiu, compensant en la quota l'import retingut o ingressat a compte per l'adquirent, en el termini de tres mesos comptats a partir del terme del termini establert per a l'ingrés de la retenció.

L'Administració tributària, amb les comprovacions prèvies que siguin necessàries, procedirà a la devolució al contribuent de l'excés retingut o ingressat a compte.

Afecció dels béns al pagament del deute i nota registral

Si la retenció o l'ingrés a compte no s'ingressa, els béns transmesos queden afectes al pagament de l'import que resulti menor entre aquesta retenció o ingrés a compte i l'impost corresponent, i el registrador de la propietat ho ha de fer constar mitjançant una nota al marge de la inscripció respectiva, assenyalant la quantitat de què respongui la finca. Aquesta nota es cancel·la, si escau, per caducitat o mitjançant la presentació de la carta de pagament o certificat administrativa que acrediti la no-subjecció o la prescripció del deute.

3.4. Gravamen especial sobre béns immobles d'entitats no residents

Estan subjectes a aquest gravamen les entitats residents en un paradís fiscal que siguin propietàries o posseïxin a Espanya, per qualsevol títol, béns immobles o drets reals d'ús o gaudi sobre aquests.

Normativa

El gravamen especial es regula en els articles 40-45 LIRNR i 20 RIRNR.

Concepte de paradís fiscal

Tenen la consideració de paradís fiscal els països o territoris que s'indiquen al RD 1080/1991, de 5 de juliol. Tanmateix, deixen de tenir aquesta consideració quan s'apliqui un conveni de doble imposició amb clàusula d'intercanvi d'informació o un acord en matèria d'intercanvi internacional d'informació tributària.

La **base imposable** del gravamen especial està constituïda pel valor cadastral dels béns immobles (article 41 Llei IRNR). En relació amb la determinació de la base imposable es contemplen dos supòsits específics, un en cas d'inexistència de valor cadastral i un altre per als supòsits de cotitularitat de béns immobles.

Cotitularitat de béns immobles

Quan una entitat resident en un paradís fiscal participi en la titularitat dels béns o drets juntament amb una altra o altres persones o entitats, el gravamen és exigible per la part del valor dels béns o drets que correspongui proporcionalment a la seva participació en la titularitat de aquells.

Els següents subjectes estan **exempts** del gravamen especial²⁸:

- 1) Estats i institucions públiques estrangeres i els organismes internacionals.
- 2) Entitats que desenvolupin a Espanya, de manera continuada o habitual, explotacions econòmiques diferenciables de la simple tinença o arrendament de l'immoble.

Explotació econòmica diferenciable

Hi ha una explotació econòmica diferenciable de la simple tinença o arrendament de l'immoble quan es doni qualsevol de les circumstàncies següents:

- a) Que el valor real de l'immoble o immobles la propietat o possessió dels quals correspongui a l'entitat no resident o sobre els quals recaiguin els drets reals d'ús o gaudi no excedeixi de 5 vegades el valor real dels elements patrimonials afectes a una explotació econòmica. Quan l'immoble serveixi parcialment a l'objecte de l'explotació, s'haurà de tenir en compte la part de l'immoble que efectivament s'utilitzi en aquella. Quan no es pugui considerar que hi ha una explotació econòmica diferenciable que afecti la totalitat de l'immoble, la base imposable del gravamen especial estarà constituïda únicament per la part del valor cadastral o, si no, del valor determinat d'acord amb les disposicions aplicables a efectes de l'IP, que correspongui a la part de l'immoble no utilitzat en l'explotació econòmica.
- b) Que el volum anual d'operacions de l'explotació econòmica sigui igual o superior a 4 vegades la base imposable del gravamen especial.
- c) Que el volum anual d'operacions de l'explotació econòmica sigui igual o superior a 600.000 €.

- 3) Societats que cotitzen en mercats secundaris de valors oficialment reconeguts.

El **típus de gravamen** especial és del 3%²⁹. Aquest percentatge s'aplica sobre la base imposable (que és normalment el valor cadastral) i s'obté així la quota del gravamen especial.

La quota del gravamen especial té la consideració de **despesa deduïble** a l'efecte de calcular la base imposable de l'IRNR en cas que el subjecte passiu obtingui rendes a Espanya i hagués de tributar-les en aquest impost³⁰.

Absència de valor cadastral

Quan no hi hagi valor cadastral, s'utilitzarà el valor determinat d'acord amb les normes de l'IP.

⁽²⁸⁾Article 42 LIRNR.

Lectura recomanada

C. Checa González (2001). "Exenciones en el Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes". *Jurisprudencia Tributaria* (núm. 7).

⁽²⁹⁾Article 43 LIRNR.

⁽³⁰⁾Article 44 LIRNR.

Igual que succeeix amb altres tributs, la **meritació** i l'**exigibilitat** no coincideixen en el gravamen especial. Així, la meritació és el 31 de desembre de cada any, mentre que la declaració i l'ingrés s'ha de fer el mes de gener següent a la meritació³¹. La falta de declaració i ingrés dóna lloc a la seva exigibilitat pel procediment de constrenyiment sobre els béns immobles, i és títol suficient per a la seva iniciació la certificació expedida per l'Administració tributària del venciment del termini per a ingressar el deute i de la seva quantia.

⁽³¹⁾Article 45 LIRNR.

Afecció dels béns immobles al pagament del deute tributari

En el cas de transmissions de béns immobles situats en territori espanyol per entitats subjectes al gravamen especial, els béns transmesos queden afectes al pagament de l'import de l'esmentat gravamen.

Lloc de presentació

La declaració s'ha de presentar per cada immoble davant la delegació de l'AEAT en l'àmbit territorial on es trobi ubicat l'immoble sobre el qual recaigui la propietat o el dret real d'ús o gaudi. A aquest efecte es considera immoble aquell que tingui una referència cadastral diferenciada. Quan una entitat no està obligada a presentar declaració per diversos immobles ubicats en una mateixa delegació, cal presentar una única relació en la qual s'especifiquin de forma separada cadascun dels immobles.

Activitats

1. Definiu les diferents classes de rendes de l'IRPF que poden derivar de béns immobles.
2. Indiqueu en quins casos s'aplica la deducció per habitatge habitual de l'IRPF.
3. Assenyaleu els règims especials de l'IS relatiu a la imposició immobiliària.
4. Comenteu el tractament de les rendes immobiliàries en l'IRNR.
5. Enumereu els principals aspectes del gravamen especial sobre béns immobles d'entitats no residents.

Exercicis d'autoavaluació

De selecció

1. El Sr. Fernández va adquirir el seu habitatge habitual el 2010 i, actualment, continua retornant el préstec hipotecari. Podria aplicar-se la deducció per inversió en habitatge habitual en el present exercici?

- a) No, ja que la deducció per habitatge està derogada.
- b) No, ja que la deducció només s'aplica als supòsits de rehabilitació de l'habitatge però no als casos d'adquisició.
- c) Sí, sempre que tingúes dret a aplicar la deducció abans que fos derogada.

2. La Sra. Rodríguez té llogat un immoble al Sr. Martí, que l'utilitza exclusivament com a despatx professional. En l'IRPF, la renda del lloguer que rep la Sra. Rodríguez...

- a) es beneficia d'una reducció del 60%.
- b) n'està exempta.
- c) no té dret a cap reducció.

3. El guany patrimonial derivat de la venda d'un immoble...

- a) s'integra en la base imposable general.
- b) s'integra en la base imposable de l'estalvi.
- c) ha de declarar-se en el règim d'imputació de rendes.

4. Per a calcular el rendiment net de capital immobiliari...

- a) es poden deduir les quantitats destinades a l'amortització de l'immoble, així com les despeses d'IBI i comunitat.
- b) es pot deduir el capital del préstec hipotecari, però no els interessos pagats per aquest préstec.
- c) es poden deduir les quantitats reportades en concepte d'imputació de rendes immobiliàries.

5. El Sr. Romero és propietari d'un apartament que té actualment llogat i ha tingut una despesa de 1.500 € per a reparar el sistema de calefacció i una altra de 500 € per a pintar una de les habitacions. Les quantitats per aquests conceptes...

- a) no són despeses deduïbles perquè es tracta de quantitats destinades a la millora del bé.
- b) són deduïbles perquè es tracta de despeses de conservació i reparació.
- c) són deduïbles només les despeses relatives a la pintada de l'habitació, però no les despeses en què s'hagi incorregut per substitució d'elements, com la calefacció.

6. Els fons d'inversió immobiliària de la Llei IIC...

- a) no estan subjectes a l'IS, ja que no tenen personalitat jurídica.
- b) tributen en l'IS al tipus de gravamen de l'1%.
- c) tenen dret a l'exempció de rendes a la base imposable per a evitar la doble imposició internacional.

7. Les entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges...

- a) estan exemptes de l'IS quan l'arrendament sigui la seva activitat econòmica principal.
- b) tributen en l'IS al tipus de gravamen de l'1%.
- c) si estan acollides al règim fiscal especial poden gaudir de bonificacions en la quota de l'IS.

8. Les SOCIMI...

- a) són fons d'inversió immobiliària que tributen a l'1% en l'IS.
- b) són societats anònimes que tributen en l'IS d'acord amb un règim fiscal especial al tipus de gravamen del 0%.
- c) tributen en el règim general de l'IS, per la qual cosa no tenen a Espanya un tractament fiscal específic.

9. Els guanys patrimonials obtinguts per no residents i derivats de la venda d'accions d'una entitat no resident l'actiu de la qual està constituït principalment per béns immobles situats en territori espanyol...

- a) no estan subjectes a l'IRNR.
- b) es consideren rendes obtingudes a Espanya però exemptes de l'IRNR, ja que l'entitat les accions de la qual es transmeten no té la residència a Espanya.
- c) tributen a Espanya per l'IRNR.

10. Estan exemptes del gravamen especial sobre béns immobles d'entitats no residents...

- a) les entitats que desenvolupin a Espanya de manera continuada o habitual explotacions econòmiques diferenciades de la simple tinença o arrendament de l'immoble.
- b) les entitats residents a Gibraltar.
- c) les entitats que tinguin béns immobles sense valor cadastral.

Casos pràctics

11. El Sr. Pérez i la Sra. Marín estan casats en règim de guanys i resideixen en el seu habitatge habitual a Jerez de la Frontera. La Sra. Marín ha heretat un pis de la seva àvia en aquesta ciutat, el valor cadastral del qual revisat fa 5 anys és de 80.000 € (9.500 € valor del sòl). La Sra. Marín ha decidit llogar l'immoble a la seva neboda per una renda anual de 240 €. El matrimoni també és propietari d'un pis a Cadis que té llogat a un despatx d'advocats (valor cadastral 100.000 € i valor d'adquisició 170.000 €, dels quals 50.000 € corresponen al sòl). La renda mensual és de 1.000 €, que s'incrementen en les despeses de comunitat, que pugen a 50 €, al mateix temps que es prorrataja mensualment l'I BI que equival a un import mensual de 16 €. El contracte d'arrendament va tenir una durada de vuit mesos i en finalitzar van ser indemnitzats amb una mensualitat de renda (1.000 €) pels desperfectes ocasionats en un dels banys. Per a l'adquisició del pis es va formalitzar un préstec hipotecari per un import de 100.000 €, i en aquest exercici es va retornar un capital de 3.000 € i es van pagar uns interessos de 3.000 €. La taxa de recollida d'escombraries i clavegueram l'han abonat els propietaris de l'immoble, i l'import és de 72 €. L'immoble només ha estat llogat durant vuit mesos, ja que durant els tres primers mesos de l'any va ser la residència habitual del matrimoni i l'últim mes va estar sense llogar. D'acord amb les dades exposades, calculeu les rendes procedents de béns immobles, ja siguin rendiments o imputacions, de cadascun dels obligats tributaris.

12. El Sr. García, resident a Espanya, és copropietari al 50% d'un habitatge situat a Espanya, pertanyent l'altre 50% a la Sra. Bokop, resident a Dinamarca. El Sr. García, en virtut d'una escriptura d'extinció de condomini, adquireix el ple domini d'aquest habitatge i comença econòmicament la Sra. Bokop. El Sr. García, està obligat a efectuar algun tipus de retenció sobre aquest pagament?

Solucionari

Exercicis d'autoavaluació

1. c

2. b

3. c

4. a

5. b

6. b

7. c

8. b

9. c

10. a

11. Els rendiments de capital s'imputen al contribuent que sigui titular dels elements generadors dels mateixos (article 21 LIRPF). A l'hora de determinar la titularitat dels béns i drets generadors dels rendiments de capital immobiliari s'apliquen les normes civils sobre titularitat jurídica dels béns (article 11.3 LIRPF). En el present cas ens trobem amb un matrimoni casat en règim legal de guanys i tres immobles (dos a Jerez i un a Cadis). En primer lloc, l'habitatge habitual de Jerez no genera cap renda subjecta a tributació en l'IRPF, en estar exclòs expressament de la imputació de rendes immobiliàries en l'article 85.1 LIRPF.

En segon lloc, l'immoble de Jerez que hereta la Sra. Marí és un bé privatiu, pel que els rendiments que genera li seran imputats íntegrament. L'immoble es troba arrendat a una neboda, de manera que resulta aplicable l'article 24 LIRPF per als rendiments en cas de parentiu. Aquest precepte estableix que quan el bé es trobi arrendat a un parent, inclosos els afins, fins al tercer grau inclusivament, del contribuent, el rendiment net no pot ser inferior al que resulti de les regles de la imputació de rendes de l'article 85 LIRPF. El rendiment íntegre que genera l'arrendament és de 240 € anuals, per la qual cosa donaria lloc a un rendiment net inferior del que derivaria d'aplicar la regla d'imputació de rendes. Davant aquesta situació, la Sra. Marí ha de declarar com a rendiment de capital immobiliari la renda que resulti d'aplicar les regles de l'article 85 LIRPF, que serà de l'1,1% del valor cadastral, en el nostre cas, $80.000 \times 1,1\% = 880 \text{ €}$

En tercer lloc, en relació amb el pis de Cadis, el matrimoni ha obtingut un rendiment de capital immobiliari que s'ha de prorratejar al 50% entre els dos cònjuges, ja que presumim que es tracta d'un bé de guanys, per aplicació de les regles d'individualització de rendiments (11.3 LIRPF). Per determinar el rendiment íntegre es computen els imports que es percebin per qualsevol concepte, exclòs l'IVA, com indica l'article 22.2 LIRPF. En conseqüència el rendiment íntegre ascendirà a: $(1.000 \times 8) + (50 \times 8) + (16 \times 8) + (1.000) = 9.528$. Per determinar el rendiment net es poden deduir dels rendiments íntegres les despeses en què s'hagi incorregut per a la seva obtenció, com indica l'article 23.1 a) LIRPF. Ara bé, com l'immoble només ha estat llogat 8 mesos les despeses deduïbles són les corresponents a aquest període temporal. Així, per exemple, es podran deduir les despeses següents: interessos del préstec $(3.000 / 12 \times 8) = 2000$; comunitat $(50 \times 8) = 400$; IBI $(16 \times 8) = 128$; taxa escombraries $(72/12 \times 8) = 48$. Quant a l'amortització, es calcula d'acord amb el que estableix l'article 23.1.b) LIRPF i article 14 RIRPF. Equival al 3% sobre el valor d'adquisició de l'immoble, exclòs el valor del sòl $(120.000 \times 3\%) = 3.600 \text{ €}$; pels vuit mesos que ha estat llogat li correspondrien 2.400 € $(3.600 / 12 \times 8)$. Total de despeses deduïbles = $2.000 + 400 + 128 + 48 + 2400 = 4.976 \text{ €}$. El rendiment net és $9528 - 4976 \text{ €} = 4552 \text{ €}$. A continuació, apliquem la reducció de rendiments irregulars (indemnització), per aplicació de l'article 23.3 LIRPF i l'article 15 RIRPF, en la virtut dels quals la renda de la indemnització es pot reduir a 300 $(1000 \times 30\%)$. D'aquesta manera el rendiment net reduït és $4552 - 300 = 4252 \text{ €}$. Pels tres mesos que l'immoble ha estat utilitzat com a habitatge habitual no es genera cap tipus de renda subjecta a tributació. Pel mes que l'immoble ha estat sense llogar procedeix declarar una imputació de rendes de l'article 85 LIRPF, que serà la següent: $(100.000 \times 1,1\%) = 1.100 / 12 = 91,66 \text{ €}$. Aquesta renda, en ser de guanys, s'ha d'imputar per meitat.

En definitiva, la Sra. Marí tindrà dues imputacions de renda, una de 880 € (Jerez) i una altra de 45,83 € (Cadis); i també tindrà rendiments de capital immobiliari de 2.126 € (Cadis). Per

la seva banda, el Sr. Pérez només tindrà una imputació de rendes equivalent a 45,83 € (Cadis) i un rendiment de capital immobiliari de 2.1276 € (Cadis).

12. L'article 13.1.i.3r. LIRNR determina la subjecció a l'impost dels guanys patrimonials que, generats pels contribuents sotmesos a aquest impost, procedeixin, directament o indirectament, de béns immobles situats a Espanya o de drets relatius sa aquests. Per a la determinació de la base imposable corresponent al guany patrimonial, l'article 24 LIRNR es remet a les normes de l'IRPF. Així, d'acord amb el que disposa l'article 33.1 de la LIRPF, són guanys i pèrdues patrimonials les variacions en el valor del patrimoni del contribuent que es posin de manifest en ocasió de qualsevol alteració en la composició d'aquell, tret que es qualifiquin com a rendiments. L'apartat 2 del mateix precepte estableix que no hi ha cap alteració en la composició del patrimoni en diversos supòsits, com en el cas de divisió de la cosa comuna. Per tant, la dissolució de la copropietat i la posterior adjudicació a cadascun dels copropietaris de la seva corresponent participació no constitueixen cap alteració en la composició dels seus respectius patrimonis que pugui donar lloc a un guany o pèrdua patrimonial, sempre que l'adjudicació es correspongui amb la respectiva quota de titularitat.

Ara bé, en aquest cas es pot afirmar que existeix un guany patrimonial, ja que, en fer la divisió d'un bé comú, s'acorda adjudicar-lo a una de les parts compensant l'altra en metàl·lic o en espècie. Així, com a conseqüència de l'adjudicació del 100% del ple domini de l'habitatge situat a Espanya, hi haurà un guany o pèrdua patrimonial subjecte a l'IRNR amb base en l'article 13.1.i.3r. LIRNR (vegeu, en aquest sentit, la consulta de la DGT V1832-12). En conseqüència, el Sr. García (copropietari adjudicatari dels immobles) estarà obligat a retenir i a ingressar el 3% de la contraprestació acordada en concepte de pagament a compte de l'IRNR (article 25.2 LIRNR). Aquesta retenció i ingrés s'han d'efectuar mitjançant la presentació del model 211 de retenció en l'adquisició de béns immobles a no residents sense un establiment permanent.