

LA GRAN BICOCA DE LA TRIBUTACIÓN DE LAS ENTIDADES QUE SE DEDIQUEN AL ALQUILER DE VIVIENDAS.

Es claro que, para bajar el importe de los arrendamientos en España, hace falta poner al alquiler más viviendas para que de este modo se cumpla la ley de la oferta y la demanda principio básico sobre el que se basa la economía de mercado.

Por ese motivo hay que potenciar el lanzamiento de viviendas en alquiler al mercado, pero si este lanzamiento se hace por un grupo de grandes sociedades que tienen un gran número de viviendas (fondos de inversión, sociedades patrimoniales, etc.) que deciden controlar el mercado, poco o nada se puede hacer, sobre todo si no se potencia fiscalmente el pequeño ahorrador que con el esfuerzo de sus ahorros tiene tres o cuatro viviendas.

Pues bien, los grandes beneficios fiscales siguen recayendo sobre las sociedades que tienen un gran número de viviendas, y no sobre el pequeño ahorrador.

De este modo, el artículo 48 y 49 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS) indica que el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, gozarán de una bonificación del 85 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan determinados requisitos.

La bonificación prevista en este apartado resultará incompatible, en relación con las rentas bonificadas, con la reserva de capitalización prevista en el artículo 25 de esta Ley.

Se asimilarán a viviendas el mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje con el máximo de dos, y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador, excluidos los locales de negocio, siempre que unos y otros se arrienden conjuntamente con la vivienda.

Requisitos:

- Podrán acogerse al régimen previsto en este capítulo las sociedades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan construido, promovido o adquirido
- Que el número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por la entidad en cada período impositivo sea en todo momento igual o superior a 8.
- Que las viviendas permanezcan arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos 3 años (luego es válido que estén ofrecidas en arrendamiento, aunque este todavía no se haya efectuado). Pero cuidado, no hay que venderlas antes, o se perderá la bonificación.
- Que las actividades de promoción inmobiliaria y de arrendamiento sean objeto de contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido, con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada vivienda, local o finca registral independiente en que éstos se dividan.
- En el caso de entidades que desarrollen actividades complementarias a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, que al menos el 55 por ciento de las rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento (tres años) o, alternativamente que al menos el 55 por ciento del valor del activo de la entidad sea susceptible de generar rentas que tengan derecho a la aplicación de la bonificación
- Hay que solicitarlo en el ejercicio de su aplicación antes de finalizar el ejercicio.



- Será necesario que la actividad de alquiler se considere una actividad económica (artículo 5 de la LIS), de modo que deberá contar con un trabajador contratado a jornada completa y con trabajo y actividad suficiente para ello. Se puede subcontratar esta actividad de gestión a otra empresa.

Veamos un caso práctico:

Empresa acogida al régimen de arrendamiento de viviendas, con bonificación del 85 % de la cuota íntegra, correspondiente a la BI procedente de la actividad de arrendamiento de viviendas. Obtiene en el ejercicio X los siguientes rendimientos:

- Por actividad de arrendamiento de viviendas. Rendimiento neto de 150
 - Por la actividad en régimen general: Rendimiento neto de -20
 - Tipo impositivo: 25 %
 - La actividad de arrendamiento de viviendas supone el 80 % del total de las rentas del periodo impositivo.
 - No existen retenciones ni pagos a cuenta.
- Liquidación del Impuesto sobre Sociedades.

SOLUCIÓN:

- Cuota Íntegra Arrendamiento: $150 \times 25 \% = 37,5$.
- Bonificación: 85 % sobre 37,5 = 31,875
- Base imponible: $150 - 20 = 130$
- Cuota íntegra: $130 \times 25 \% = 32,5$
- Bonificación = 31,875
- Cuota líquida = 0,625

En definitiva, la cuota líquida de 0,625 euros, supone sobre la base imponible de 130 euros un tipo impositivo efectivo del 0,48076 %

¿Qué les parece a Vds.?, ¿Cuánto pagaría si se tratase de una persona física con menos de 8 viviendas? Ahí lo dejamos.

Publicado por el autor en: <https://gregorio-labatut.blogspot.com/2019/06/la-gran-bicoca-de-la-tributacion-de-las.html>

Un saludo cordial para todos los amables lectores.

Gregorio Labatut Serer

Profesor Titular de la Universidad de Valencia.

Director de los siguientes postgrados de la Universidad de Valencia. Abierta la matrícula para el curso 2018/2019:

– Diploma de Especialización en Experto Contable con ERP. Homologado por el ICAC como formación obligatoria para el acceso al ROAC. Homologado para el acceso al Registro de Experto Contables-REC. También ha conseguido la máxima puntuación para el Registro de Expertos contables de AECE y AECA. <http://cort.as/-HISF>

– <https://www.youtube.com/watch?v=xhO1WE5c-To>

– Diploma de Especialización en Auditoría de Cuentas. Homologado por el ICAC como formación obligatoria para el acceso al ROAC. Online.

– <http://cort.as/-HISN>

– <https://www.youtube.com/watch?v=hee0CHUnTJM&t=16s>

– Diploma de Especialización en Gestión financiera y contable de la Pyme con ERP. <http://cort.as/-HIST>. Directora: Dra. Elisabeth Bustos Contell.

– <https://www.youtube.com/watch?v=AW9QcBadVp8>

– Certificado Universitario de postgrado en técnicas de valoración de empresas y planes de viabilidad. Homologado por el ICAC formación obligatoria acceso ROAC. <http://cort.as/-HISk>

– Certificado Universitario de postgrado en tecnología de la información y sistemas informáticos. Homologado por el ICAC formación obligatoria acceso ROAC. <http://cort.as/-HISx> Directora: Dra. Elisabeth Busto Contell.