



FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES.

GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS.

**ANÁLISIS DE LA TRIBUTACIÓN DE LAS RENTAS INMOBILIARIAS EN
ESPAÑA (2017).**

Trabajo Fin de Grado presentado por Ana María González Moya, siendo tutor del mismo el profesor Don Manuel Fernández Luna.

Vº. Bº. del Tutor:

Alumna:

D. Manuel Fernández Luna

Ana María González Moya

Sevilla, Junio 2017.



GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES.

TRABAJO FIN DE GRADO

CURSO ACADÉMICO (2016-2017).

TÍTULO:

ANÁLISIS DE LA TRIBUTACIÓN DE LAS RENTAS INMOBILIARIAS EN ESPAÑA (2017).

AUTOR:

Ana María González Moya.

DNI:

47536629E.

TUTOR:

Manuel Fernández Luna.

DEPARTAMENTO:

Análisis Económico y Economía Política.

ÁREA CONOCIMIENTO:

Economía Aplicada.

ÍNDICE

RESUMEN.....	4
1. INTRODUCCIÓN.....	5
2. TRIBUTACIÓN DE RENTAS EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS Y EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES EN LOS PAÍSES DE NUESTRO ENTORNO.....	6
2.1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS.....	6
2.2. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.....	8
3. TRIBUTACIÓN DE LAS RENTAS INMOBILIARIAS EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS.....	11
3.1. RÉGIMEN DE IMPUTACIÓN DE RENTAS.....	16
3.2. RESUMEN ESQUEMA.....	18
4. TRIBUTACIÓN DE LAS RENTAS INMOBILIARIAS EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.....	20
4.1. RESUMEN-ESQUEMA.....	22
5. TRATAMIENTO EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS EN CASO DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL.....	24
6. RECOMENDACIONES DE LA COMISIÓN DE EXPERTOS SOBRE TRIBUTACIÓN DE LAS RENTAS INMOBILIARIAS.....	25
7. LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO.....	27
8. CONCLUSIONES.....	36
BIBLIOGRAFÍA.....	38

CUADROS.

Cuadro 1: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF): Rentas inmobiliarias.

Cuadro 2: Ingresos íntegros (LIRPF art. 22).

Cuadro 3: Gastos deducibles (LIRPF art. 23; RIRPF art. 13 y art. 14) .

Cuadro 4: Régimen Especial de Entidades dedicada al Arrendamiento de Viviendas.
Requisitos.

Cuadro 5: Compatibilidad e incompatibilidad del Régimen Especial de Entidades
dedicada al Arrendamiento de Viviendas.

Cuadro 6: Excepción de las empresas nuevas en compatibilidades. Régimen Especial de
Entidades dedicada al Arrendamiento de Viviendas.

RESUMEN.

El objeto de este estudio es analizar la tributación actual de las rentas inmobiliarias en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y en el Impuesto sobre Sociedades (IS).

Además se exponen las recomendaciones del Informe de la Comisión de Expertos para la Reforma del Sistema Tributario Español de Febrero del 2014, en relación a la tributación de dichas rentas inmobiliarias en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), y en el Impuesto sobre Sociedades (IS) ,para comprobar si se han incorporado o no y en qué medida, a la normativa fiscal actual.

PALABRAS CLAVES.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), Impuesto sobre Sociedades (IS), Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión (SOCIMIs),capital inmobiliario, vivienda habitual y tributación.

ABSTRACT.

The aim of this survey is to analyze the present taxation of the real-estates incomes in the Personal Income Tax (PIT) and in the Corporation Tax (IS).

In addition, there are exposed the recommendations of the Report of the Commission of Experts for the changes of the Spanish Tax System of the 2014 February, in relation to the taxation of the real-estate incomes in the Personal Income Tax (PIT) and in the Corporation Tax (IS) and to verify if they have been incorporated or not and in what measure to the fiscal present regulation.

KEYWORDS.

The Personal Income Tax (PIT), the Corporation Tax (IS), REIT (Spain), Real-estate Capital, residence and taxation.

1. INTRODUCCIÓN.

La propiedad inmobiliaria tiene gran importancia en España porque constituye la parte más importante de los activos en los que invierten las familias y por tanto determina en gran medida la riqueza de estas. (Bover O, 2014).

Esta característica de la economía española ha ido generando relevantes consecuencias macroeconómicas. A modo de ejemplo, un aumento del precio de la vivienda hace que las familias aumenten su riqueza y ello induce a un aumento del consumo, que es uno de los componentes de la Demanda Agregada. (García Montalvo J., 2004).

España se caracteriza por contar con una proporción pequeña de vivienda en alquiler, en torno al 11%, un gran número de viviendas sin ocupación -cuyo porcentaje ronda el 14%- y un gran porcentaje de viviendas en propiedad. (Banco de España, 2014).

En España, la proporción de personas que son propietarios de su vivienda principal en el año 2014 era del 80,4%; este porcentaje es mayor conforme aumenta la renta y la edad, alcanzando su pico máximo en hogares donde el cabeza de familia se encuentra entre 65-74 años de edad. Entre finales de 2011 y finales de 2014, el porcentaje de propietarios de su vivienda principal sufrió un tenue declive. (Banco de España, 2014).

Por otro lado, como consecuencia de la crisis del sector inmobiliario, en los últimos años se ha producido una acusada caída del precio de los inmuebles. Resulta relevante también destacar la regulación de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMIs), desarrolladas como vehículo inversor para atraer capital nacional y extranjero hacia este sector e intentar así que se recupere, ayudando con ello a la recuperación del conjunto de la economía española.

La regulación inicial de estas sociedades se produce en el año 2009, pero es a partir de la modificación del año 2012 cuando realmente se desarrollan, lo que se pone de manifiesto en la capitalización que alcanzan estas entidades a partir de ese año.

Entre sus ventajas destaca su régimen de tributación especial, la obligación de cotizar en bolsa y la obligación de repartir la mayor parte de los beneficios entre sus accionistas. (Martínez Valiño H., 2014/2015).

2. TRIBUTACIÓN DE RENTAS EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS Y EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES EN LOS PAÍSES DE NUESTRO ENTORNO.

Aunque la riqueza inmobiliaria es fuente de multitud de impuestos, este trabajo se centra en la tributación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y del Impuesto sobre Sociedades (IS).

2.1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS(IRPF).

El impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), es el impuesto que constituye la principal fuente de ingresos tributarios en nuestro país.

❖ PROGRESIVIDAD

El impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), es un impuesto progresivo basado en el principio de equidad.

Es un impuesto progresivo, entendiendo la progresividad en sentido formal o real.

La **progresividad formal** la determinan **tres factores fundamentales**:

***Magnitud mínimo exento:** suma mínima necesaria por un sujeto para hacer frente a sus necesidades básicas.

***Deducciones o bonificaciones específicas en la base o cuota del impuesto:** dependen de las condiciones de cada contribuyente.

***Estructura de la tarifa o escala de los tipos impositivos:** porcentaje que se aplica a la base liquidable y aumenta con su cuantía

La **progresividad real** depende, como indica Paniagua Soto y Navarro Pascual en Hacienda Pública II (2011), de: la unidad contribuyente adoptada, el tratamiento diferenciado de las rentas y ganancias de capital respecto a otras rentas, los efectos de la inflación, adelantos y retrasos recaudatorios y el fraude fiscal.

Por último, es preciso comentar que la evasión o el fraude pueden convertirlo en regresivo.

❖ UNIDAD CONTRIBUYENTE.

El contribuyente elige entre declaración conjunta o individual.

En la conjunta, la unidad familiar suma el total de los ingresos de sus miembros. El **régimen de tributación conjunta** presenta las siguientes características generales (Agencia Tributaria, 2017):

*Para determinar la existencia o no de la obligación de declarar, el importe de las rentas, la base imponible y liquidable y la deuda tributaria, se aplicarán, con carácter general, las reglas de tributación individual, sin que proceda la elevación o multiplicación de los importes o límites en función del número de miembros de la unidad familiar.

*Las rentas de cualquier tipo obtenidas por todos y cada uno de los miembros de la unidad familiar se someterán a gravamen acumuladamente.

*Todos los miembros de la unidad familiar quedarán sometidos al impuesto conjunta y solidariamente, de forma que la deuda tributaria, resultante de la declaración o descubierta por la Administración, podrá ser exigida en su totalidad a cualquiera de ellos.

*Se aplica las mismas escalas de gravamen (general y autonómica o complementaria) que para la tributación individual.

Por otro lado, la opción de tributación individual implica la individualización de las diferentes rentas obtenidas por los miembros de la unidad familiar.

❖ LA INFLACIÓN.

La inflación afecta a la progresividad del impuesto, y por lo tanto, genera distorsiones en la carga tributaria y cambios en la progresividad del impuesto.

Para evitar estas distorsiones se pueden establecer diferentes medidas como puede ser deflactar de forma automática la tarifa o practicar políticas discrecionales de ajuste. La inflación supone una tentación al gobierno para subir la recaudación simplemente manteniendo las tarifas antiguas. Esto se conoce como “progresividad en frío”.

2.2 IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES (IS).

❖ JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.

Siguiendo a Albi Ibáñez, González –Páramo y Zubiri en Economía Pública II (2009) podemos afirmar que este impuesto se justifica como gravamen sobre personas jurídicas. Desde el punto de vista legal, las sociedades son personas jurídicas y limitan la responsabilidad de sus socios.

Desde el punto de vista económico, resulta claro que las personas físicas son las que pagan impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). Las sociedades generan rentas, pero cualquier impuesto que satisfaga una sociedad se trasladará a precios mayores que abona el consumidor, se convertirá en menores salarios o recaerá sobre los rendimientos de capital.

❖ SUJETO PASIVO.

El sujeto sometido a gravamen suelen ser las sociedades de capital, es decir, las sociedades con personalidad jurídica y responsabilidad limitada. Por lo tanto, se debe aclarar que una persona física que desarrolle una actividad empresarial o profesional, es sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), pero no del Impuesto sobre Sociedades (IS).

Las sociedades con responsabilidad ilimitada suelen ser objeto de un tratamiento más favorable o incluso de exclusión en el IS.

❖ ¿QUÉ SE PUEDE GRAVAR CON EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES?

La Base imponible del gravamen debería ser el beneficio económico de las sociedades, siendo este los ingresos generados por ellas en exceso de todos los costes de oportunidad en que se hubieran incurrido para su obtención. (Albi Ibáñez, E. et all., 2011).

En la Realidad, las legislaciones fiscales no suelen permitir la deducción del coste de oportunidad del capital propio de la sociedad y además, la depreciación fiscalmente

deducible dista normalmente bastante de la depreciación económica o real de los activos.

El Beneficio legal o base imponible de este gravamen actualmente en la práctica viene definida como la renta neta total obtenida por la sociedad en un periodo, es decir, la suma de los ingresos netos y las variaciones patrimoniales que se hubiesen generado durante el mismo.

❖ MEDICIÓN RENTA NETA DE LAS SOCIEDADES.

Dicha medición puede realizarse desde una doble perspectiva: la de las fuentes de renta y la de sus usos.

En cuanto a las **fuentes de renta**, la renta es concebida como suma de **las cuatro partidas** siguientes:

- a) Excedente neto de explotación: diferencia entre el excedente bruto de explotación y la depreciación o pérdida de valor de los activos fijos.
- b) Intereses, alquileres y dividendos.
- c) Transferencias.
- d) Ganancias de capital, o plusvalías o incrementos de valor que obtendría la sociedad por venta de los elementos patrimoniales de los que es propietaria.

En cuanto a los usos de la renta, se identificaría con el sumatorio de la parte de ella destinada a dividendos y del ahorro o formación de capital de la empresa, compuesta por la formación de capital fijo y la variación de las existencias.

❖ LA POLÍTICA DE DIVIDENDOS SEGÚN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.

Siguiendo a Albi Ibáñez, González-Páramo y Zubiri (2009), podemos afirmar que los resultados positivos de una sociedad pueden ser distribuidos a los accionistas en forma de dividendos o pueden ser retenidos, elevando el nivel de reservas de la sociedad. Por motivos fiscales una u otra opción no resulta indiferente desde la perspectiva de los accionistas.

Cuando se reciben dividendos estos son incorporados a la base imponible del IRPF bajo la forma de rendimiento de capital.

El beneficio societario que se gravó con el IS vuelve a gravarse al recibirlo el accionista como dividendo; este es el problema del doble gravamen de los dividendos que volveremos a encontrar con relación al tema de la financiación empresarial.

Cuando la sociedad no reparte dividendos, elevando sus recursos propios, se produce un aumento en el valor de la empresa y por lo tanto, una ganancia de capital para el accionista. No existe obligación tributaria para los accionistas hasta que se realiza dicha plusvalía mediante la enajenación de las acciones. Así, es posible diferir el pago de impuesto y también es posible disminuir la carga tributaria, ya que habitualmente los incrementos de patrimonio están sujetos a una tributación menor en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Finalmente, es necesario comentar que existen sistemas de corrección de la doble imposición por los dividendos.

❖ **¿AFECTA EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES AL NIVEL DE INVERSIÓN?**

El Impuesto sobre Sociedades influye sobre el nivel de inversión, ya que su estructura contiene elementos que afectan a las decisiones empresariales sobre el tamaño óptimo del activo. En ello el coste de uso de capital es fundamental. Este sería el precio de alquiler de los servicios del capital por unidad de tiempo.

❖ **INFLACIÓN.**

La conexión entre el Impuesto de Sociedades (IS) y la contabilidad empresarial complica notablemente el análisis de los efectos de la imposición en un contexto de inflación.

A diferencia del caso del impuesto sobre la Renta de las Personas físicas (IRPF), la influencia de la inflación en el IS se limita esencialmente a sus efectos sobre los elementos determinantes de la Base Imponible (BI), ya que no es un impuesto con tipos impositivos progresivos. Los efectos de la variación de precios sobre las amortizaciones, las existencias, las plusvalías y minusvalías y las cargas financieras constituyen las cuestiones esenciales sobre la incidencia de la inflación.

❖ **AMORTIZACIONES.**

La existencia de inflación eleva el coste de reposición del capital. Si las dotaciones anuales por depreciación se calculan sobre la base del coste histórico, el gasto contable por amortización está infravalorado y se estarán gravando beneficios puramente monetarios. Se produce un exceso de tributación sobre el beneficio y el IS se convierte en un impuesto sobre el capital. Para evitar esto existen diversas técnicas de ajustes.

❖ **EXISTENCIAS.**

La inflación afecta también a la valoración de las existencias. La adquisición de bienes que se consumen durante el ejercicio tiene la consideración de gasto deducible del periodo, mientras que las existencias no utilizadas serán deducibles cuando se consuman.

❖ **VARIACIONES PATRIMONIALES.**

Por efecto de la inflación, los valores de adquisición y enajenación de los activos fijos de la empresa aparecen expresados en unidades monetarias heterogéneas; precios corrientes en el caso del valor de venta y coste histórico para el valor de adquisición. Resultado de esto se produce un gravamen sobre incrementos de patrimonio realmente inexistentes.

Para evitar esto, las administraciones tributarias en algunos países permiten en ocasiones la aplicación de ajustes por inflación. Ajustes que tienden a eliminar los efectos inflacionarios en las variaciones patrimoniales, o actualizar son coste fiscal, la valoración de los elementos del activo fijo.

3. TRIBUTACIÓN DE LAS RENTAS INMOBILIARIAS EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS.

En la actualidad, siguiendo Qmmento (18 feb. 2016), el tratamiento de las rentas inmobiliarias en el impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, abarca los rendimientos procedentes de la propiedad de los inmuebles, rústicos o urbanos, o de derechos reales que recaigan sobre ellos, además de todos los que derivan (LIRPF art.22): del arrendamiento de tales inmuebles o derechos reales y de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos.

Así, en **primer lugar**, se calcularán **los rendimientos netos de los activos inmobiliarios** que aparecen por la diferencia entre los ingresos y los gastos procediendo de la siguiente forma:

❖ **INGRESOS ÍNTEGROS: (LIRPF art.22):**

Existen dos supuestos susceptibles de generar rendimientos del capital inmobiliario: arrendamiento de inmueble (más frecuente) y constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos. Se computan como rendimientos o ingresos netos el importe que, por todos los conceptos, se reciba del arrendatario, subarrendamiento, adquirente o cesionario, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el IVA, o en su caso, el IGIC (IVA canario).

❖ **GASTOS DEDUCIBLES: (LIRPF art.23; RIRPF art.13 y 14):**

Los gastos que pueden restarse de los ingresos íntegros para determinar el rendimiento neto son los necesarios para la obtención de ellos, incluida la amortización de los inmuebles.

Cualquier gasto que pueda acreditarse como necesario para la obtención de los rendimientos, debe considerarse deducible de los ingresos obtenidos. Por el contrario, no son deducibles en ningún caso los pagos efectuados por razón de siniestros que den lugar a las disminuciones en el valor del patrimonio del contribuyente. En estos supuestos, es de aplicación el tratamiento propio de las ganancias y pérdidas patrimoniales. Tampoco es deducible el importe de las mejoras efectuadas sobre los bienes inmuebles, sin perjuicio de la recuperación de su coste por vía de las amortizaciones.

En cuanto al límite, hay que tener en cuenta que los gastos de los intereses y de conservación y de reparación no pueden exceder conjuntamente de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los 4 años siguientes con este mismo límite.

A continuación, se explicará con exactitud algunos de estos **gastos deducibles**:

1-. INTERESES Y GASTOS DE FINANCIACIÓN (*LIRPF art.23.1.a.1º; RIRPF art.13.a*): son gastos deducibles los intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del inmueble, derecho o facultad de uso o disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación, siempre que efectivamente sean a cargo del propietario o titular del derecho real.

Estos gastos junto con los de conservación y reparación, no pueden exceder conjuntamente, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los 4 años siguientes con este mismo límite.

2-. TRIBUTOS (*LIRPF art.23.1.a.2º; RIRPF art.13.b.*): son deducibles los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargo estatales, sea cual sea la denominación, siempre que: tengan incidencia sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos que los producen y no tengan carácter sancionador.

3-. INCIDENCIA DEL IVA:

Se contemplan **dos supuestos**:

***Arrendamientos sujetos y no exentos**: los gastos deducibles deben computarse IVA excluido, pudiendo deducirse esas cuotas de IVA soportado, en la liquidación de dicho impuesto, del IVA repercutido al arrendatario.

***Arrendamientos de viviendas (sujetos pero exentos)**: el IVA recae sobre los servicios que constituyen gastos deducibles supone un mayor valor de los mismos, siendo deducible como gasto junto con el precio del servicio sobre el que recae.

4-. SERVICIOS PERSONALES (*LIRPF art.23.1.a.4º; RIRPF art.13.c.*): son gastos deducibles las cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta o como consecuencia de servicios personales.

5-. GASTOS JURÍDICOS (*RIRPF art.13.d*): son deducibles los gastos ocasionados por la formalización del arrendamiento, subarriendo, cesión o constitución de derechos y los de defensa de carácter jurídico, relativos a los bienes, a los derechos o a los rendimientos derivados de ellos.

6-. SALDOS DE DUDOSO COBRO (*LIRPF art.23.1.a.3º; RIRPF art.13.e*):

las rentas que el arrendador considere de dudoso cobro, siempre que esta circunstancia quede lo suficientemente justificada, son gasto deducible. Dicha justificación se entiende conseguida: cuando el deudor se halle en concurso o cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de finalización del periodo impositivo hubieran transcurrido más de 6 meses y no habiéndose producido renovación del crédito, sin que sea posible el diferimiento a periodos impositivos posteriores de estos saldos de dudoso cobro.

Cuando un saldo de este tipo fuese cobrado con posterioridad a su deducción, se computara como ingreso en el ejercicio en el que se produzca dicho cobro.

7-. CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN (*LIRPF art.23.1.a.1º; RIRPF art.13.a*): son deducibles aquellos gastos ocasionados por la conservación y reparación de los bienes productores de rendimientos. Estos gastos no pueden exceder conjuntamente de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los 4 años siguientes con este mismo límite.

Tienen esta consideración: los que efectúan regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes, siempre que no provoquen la modificación de la estructura, configuración, ni superficie habitable de la finca y también los de sustitución de elementos.

Por el contrario, no son deducibles como gastos: las cantidades destinadas a ampliación o mejora; estas son consideradas inversión.

8-. SEGUROS (*RIRPF art.13.f*): el propietario o usufructuario puede deducir las primas de contratos de seguro sobre los bienes o derechos de productores de los rendimientos. Los contratos pueden cubrir la responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales o circunstancias de la naturaleza análoga.

9-. SERVICIOS Y SUMINISTROS (*RIRPF art.13.g*): en caso de inmuebles arrendados, son deducibles las cantidades destinadas a la adquisición de servicios o suministros, siempre que corran a cargo del propietario o usufructuario.

10-. AMORTIZACIÓN (*LIRPF art.23.1.b; RIRPF art.13.h y 14*): la amortización de los inmuebles arrendados son deducibles si responden a una

depreciación efectiva. La amortización se aplica exclusivamente en proporción al tiempo en el que el bien se ha tenido arrendado, si el arrendamiento no ha abarcado todo el periodo impositivo.

Bienes amortizables:

***Inmuebles:** Porcentaje máximo de amortización a aplicar es del 3%.

Este porcentaje se aplica sobre el mayor de los siguientes valores: coste de adquisición o valor catastral sin incluir en el cómputo de ambos casos el valor o coste del suelo.

El coste de adquisición incluye los gastos y tributos inherentes a la adquisición satisfechos por el adquirente.

***Bienes muebles cedidos con el inmueble:** El porcentaje máximo de amortización es el que le corresponda al elemento del que se trate, en función de las tablas de amortización aprobadas en relación con los bienes afectos a actividades económicas en el método de estimación directa simplificada. El valor sobre el que se aplica el porcentaje de dicha tabla es el de adquisición.

***Rendimientos procedentes de la titularidad de un derecho o facultad de uso o disfrute:** pueden amortizarse siempre que su adquisición haya supuesto un coste para el contribuyente: si tiene plazo de duración determinado → amortización deducible la resultante de dividir su coste de adquisición entre el número de años de duración y si es vitalicio → resultado de aplicar el 3% al coste de adquisición.

El importe anual de la amortización de los derechos o facultades de uso y disfrute no puede exceder, además de los rendimientos íntegros de cada derecho.

11-. RÉGIMEN TRANSITORIO (LIRPF disp.trans.3º): contratos de arrendamiento anteriores a 9/5/1985, que no tengan derecho a la revisión de la renta del contrato (L29/1994 disp.trans.2º.11.7º), se permite incluir adicionalmente, como gasto deducible, mientras subsista tal situación y en concepto de compensación, la cantidad que corresponda a la amortización del inmueble.

12- ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDAS (LIRPF art. 23.2): como incentivo para fomentar el alquiler de vivienda existe una reducción del rendimiento neto positivo en un 60%.

Sólo se permite la aplicación de esta reducción a los rendimientos declarados por el contribuyente.

El rendimiento neto se imputa en la Base Imponible General.

3.1. RÉGIMEN DE IMPUTACIÓN DE RENTAS.

La propiedad o la titularidad de un derecho real de disfrute sobre determinados inmuebles urbanos o rústicos, **excluida** la vivienda habitual y el suelo, o la titularidad de un derecho real de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles, que no generan rendimientos del capital inmobiliario ni se hallen afectos a actividades económicas, **tributa** en el IRPF **como renta imputada.**

Para que se proceda a la **imputación de rentas inmobiliarias** deben concurrir las siguientes **condiciones**:

- a) Que el inmueble sea urbano o rústico con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
- b) Que el inmueble no esté afecto a actividades económicas, ni genere rendimientos del capital inmobiliario.
- c) Que no se trate de vivienda habitual ni de solares.
- d) Que no se trate inmueble en construcción, ni que por razones urbanísticas el inmueble no sea susceptible de uso.

En cuanto a la cuantificación, tiene consideración de renta imputada la cantidad que resulte de aplicar 2% sobre el valor catastral del inmueble, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada periodo impositivo. No es posible deducir ningún gasto de la renta imputada.

En relación a la **vivienda habitual** (Albi Ibáñez, González- Páramo, Zubiri,2009), consideran que en aplicación del concepto de renta extensiva , el propietario-ocupante de una vivienda debería ser gravado en relación con el valor neto de la renta de su vivienda, es decir, la renta que su residencia podría proporcionarle según las condiciones del mercado de alquiler, menos los costes financieros en los que se incurre para adquirir el inmueble, los costes por depreciación, los costes de mantenimiento y

reparación de la vivienda, los correspondientes a impuestos por la propiedad y a los gastos de seguros contratados para proteger el inmueble en caso de siniestro.

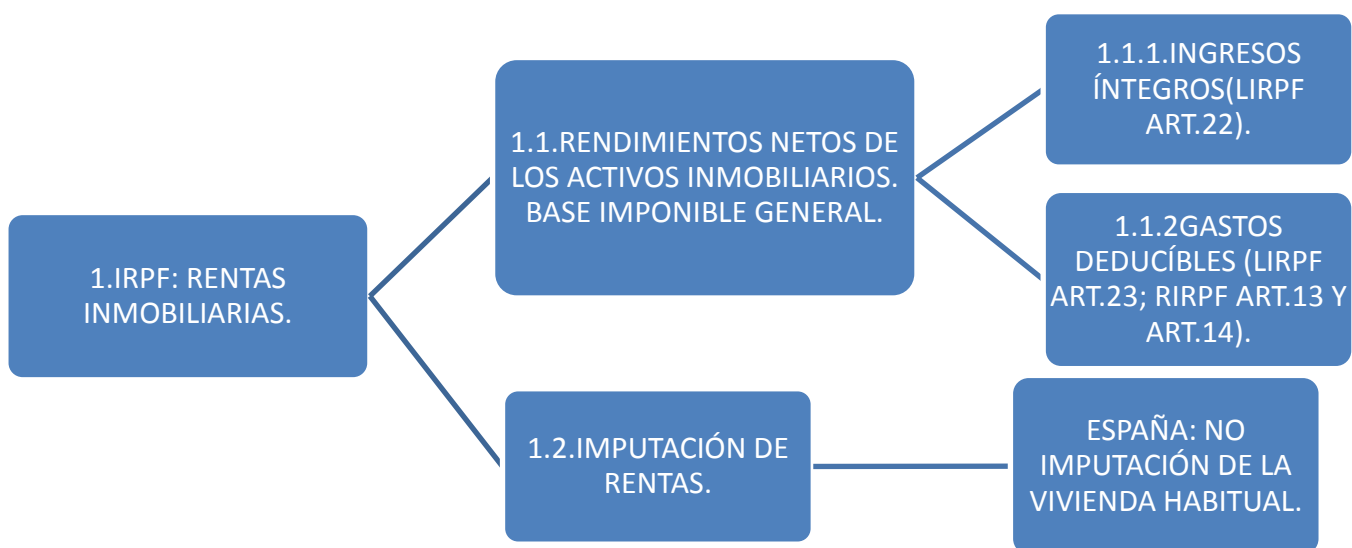
Como hemos comentado, en España no se imputa el uso de la vivienda propia en el impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Actualmente, una **minoría de los países de la OCDE** gravan la renta imputada a las viviendas de uso propio, aplicando porcentajes (entre el 1% y el 3%), normalmente a valoraciones catastrales del inmuebles, inferiores a las de mercado y en menor medida a valoraciones de mercado. Por otro lado, otros países de la OCDE permiten deducir los intereses financieros de los préstamos asociados a las viviendas habituales.

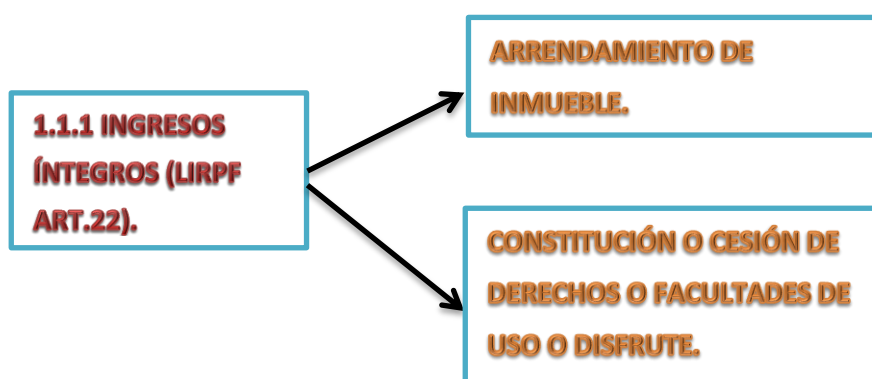
En general, el valor de uso o la renta de utilización de la vivienda habitual no están gravados, aunque ello puede afectar al principio de equidad.

La línea argumental a favor de gravar la vivienda propia como renta imputada puede aplicarse también a las ganancias de capital realizadas por la venta de residencias privadas: en España, están exentas las plusvalías puestas de manifiesto en la transmisión de vivienda habitual, siempre que su total importe se reinvierta en vivienda habitual.

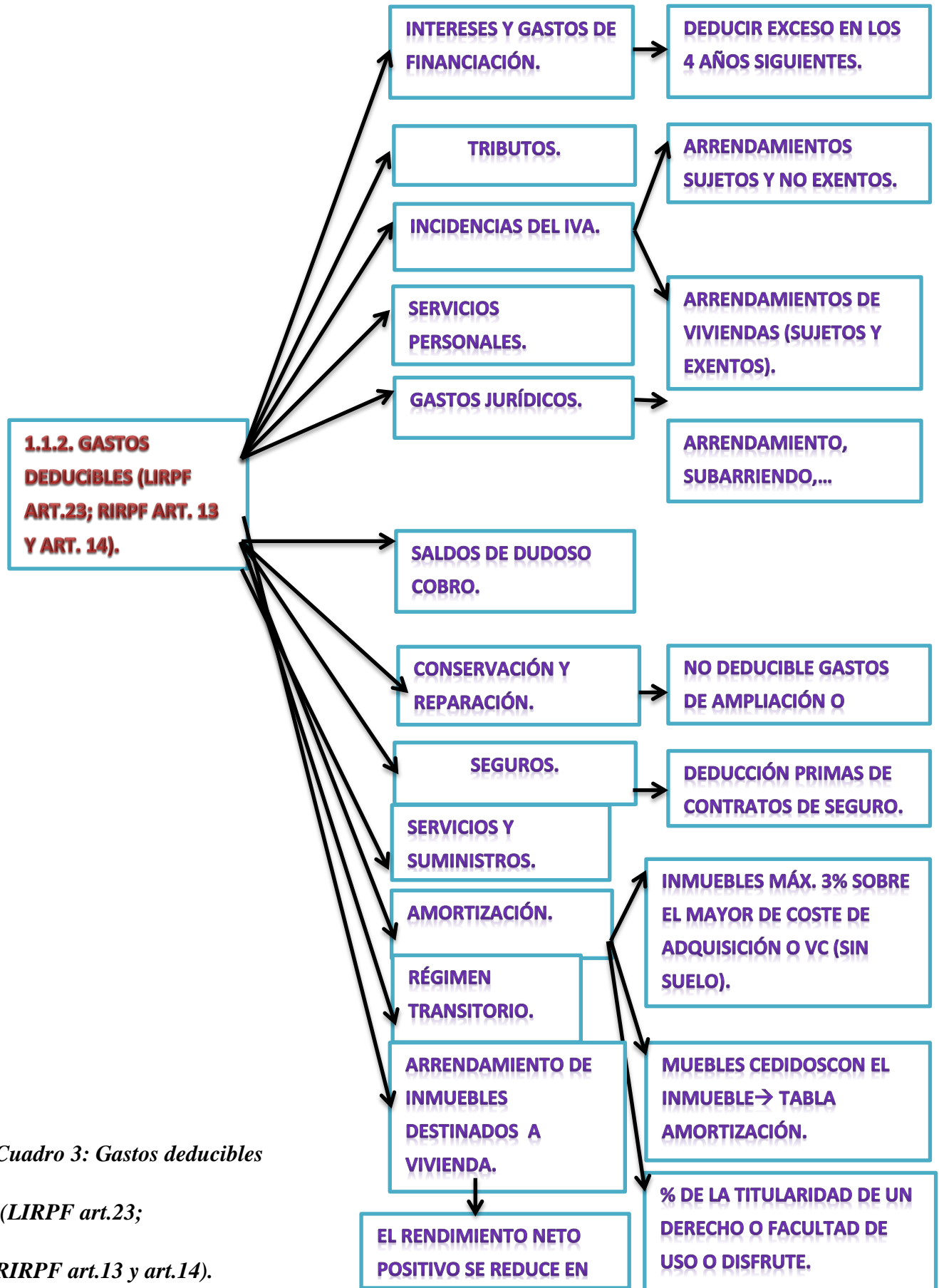
3.2. RESUMEN-ESQUEMA.



Cuadro 1: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF): Rentas Inmobiliarias.



Cuadro 2: Ingresos íntegros (LIRPF art.22).



Cuadro 3: Gastos deducibles

(LIRPF art.23;

RIRPF art.13 y art.14).

4. TRIBUTACIÓN DE LAS RENTAS INMOBILIARIAS EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.

En general, siguiendo a Rodríguez Santaefemia, C. (2014), la imposición inmobiliaria no difiere del resto de las rentas de sociedades, salvo en lo que se contempla en el “Régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas” y se encuentra regulado en los artículos 53 y 54 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS).

Mención aparte merece el régimen de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión (SOCIMIs), al que nos referiremos más adelante.

Las entidades que deseen acogerse al “Régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas” deberán cumplir con los siguientes requisitos contemplados en el artículo 53.1 y en el artículo 53.2, letras a, b, c y d de la LIS:

- a) Las viviendas han de estar situadas en España y han de haber sido construidas, promovidas o adquiridas por la entidad que se acoja al régimen.
- b) El número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento, durante todo el ejercicio económico deberá ser igual o superior a 8. También cuentan las viviendas no alquiladas o las que han estado alquiladas una parte del ejercicio. A su vez, no existe un límite máximo de viviendas arrendadas.
- c) El plazo en que las viviendas deberán permanecer ofrecidas en alquiler es de 3 años. En caso de que las viviendas se adquieran con anterioridad al ejercicio de la opción por este Régimen especial, el plazo comienza a contar desde el inicio del período impositivo; mientras que si se ha adquirido con posterioridad a la opción, el plazo comienza desde el mismo momento de ejercitar la opción, si la vivienda está arrendada.
- d) No es necesario una superficie mínima ni máxima construida.
- e) El 55% de los rendimientos (ingresos menos gastos) de la entidad han de proceder del alquiler de viviendas con bonificación, no pudiéndose computar los ingresos por la ventas de dichas viviendas que se efectúen transcurrido el plazo legal de tres años (Consulta DGT V0571-07). En el caso de que esto no ocurra, al menos el 55% del activo de la empresa ha de estar constituido por viviendas y ha de ser susceptible de generar estas rentas con derecho a la aplicación de la bonificación.

- f) Las actividades de arrendamiento han de ser objeto de contabilización separada para cada inmueble. Por lo tanto, se deberá de efectuar el desglose necesario de los ingresos y los gastos correspondientes para conocer la renta de cada vivienda.

❖ **INCOMPATIBILIDADES CON OTROS RÉGIMENES ESPECIALES.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 53.4 LIS, el régimen de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas es compatible con los siguientes regímenes especiales del Impuesto sobre Sociedades: Régimen de consolidación fiscal, régimen de transparencia fiscal internacional, régimen de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores y régimen de contratos de arrendamiento financiero.

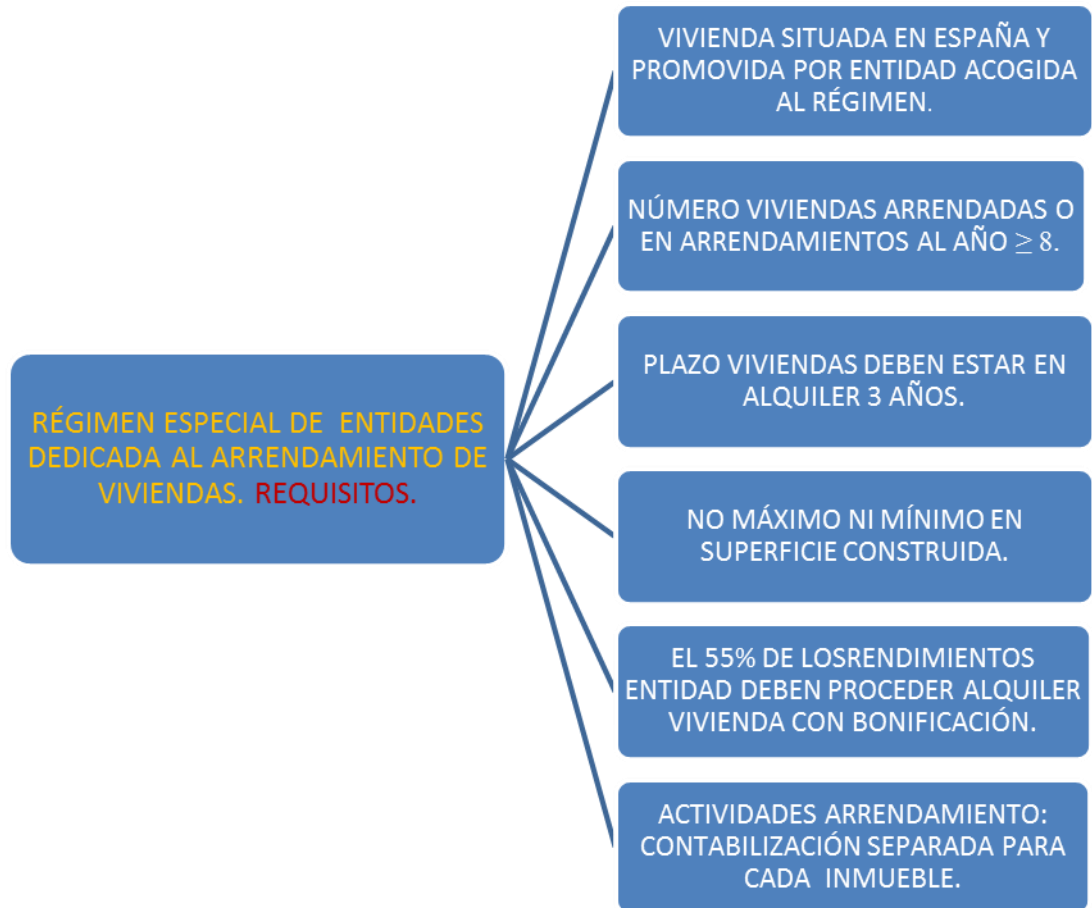
Este régimen es incompatible con el régimen de Incentivos fiscales para las empresas de reducida dimensión, aplicable a las PYMES (Consulta DGT V2218-10).

Antes de aplicar uno u otro régimen sería conveniente calcular y ponderar cuál de los dos regímenes resulta fiscalmente más ventajoso, teniendo en cuenta las bonificaciones y reducciones que podrán aplicarse en el régimen de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.

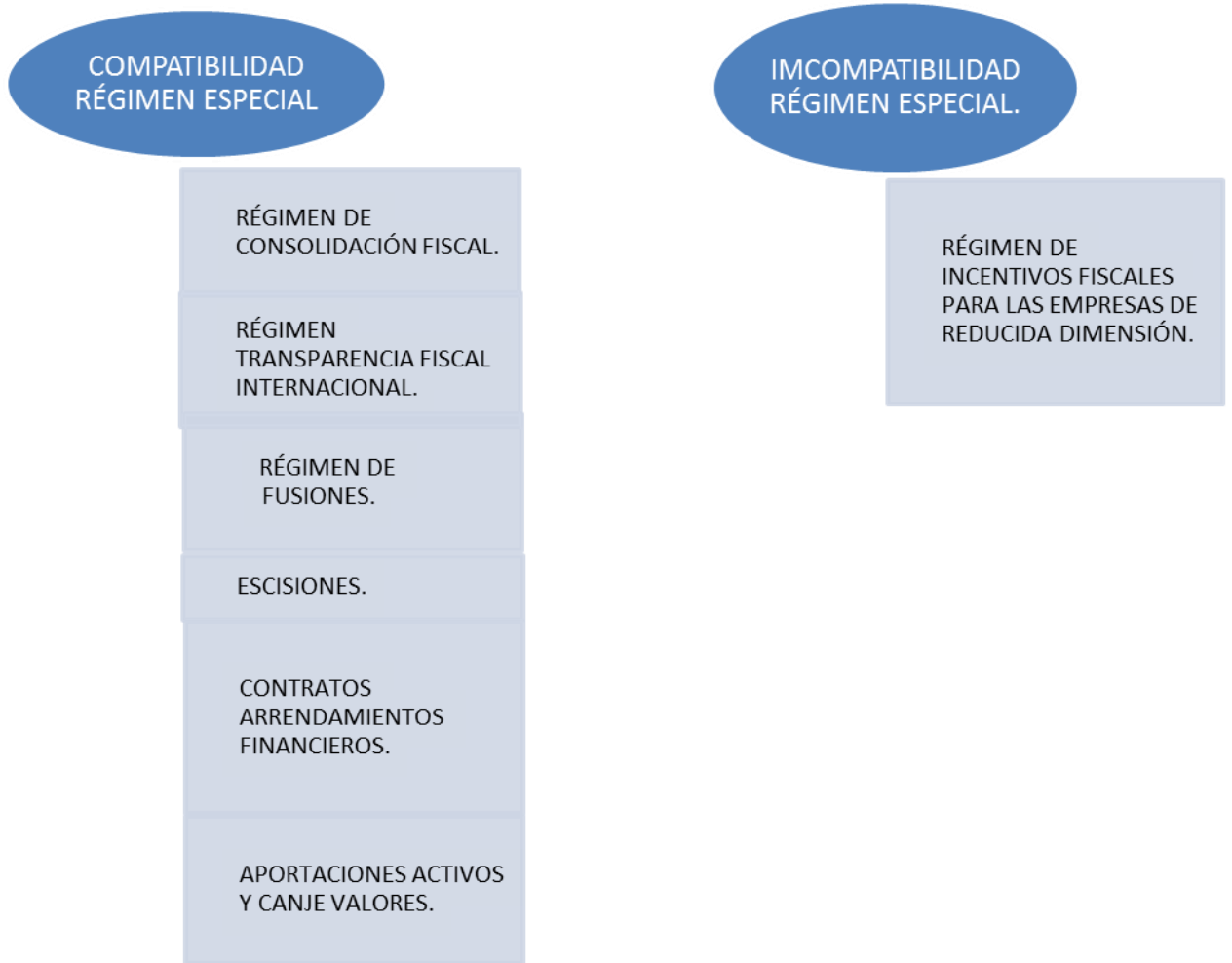
En el caso de empresas de reciente creación, la normativa no establece ninguna incompatibilidad con el régimen especial de arrendamiento de viviendas. Por lo tanto, se podría entender que las empresas constituidas a partir de 2013, pueden disfrutar de los tipos reducidos el 15% y 20% durante los dos primeros ejercicios en que obtengan beneficios y, además, aplicarse la bonificación del 85% sobre los alquileres de viviendas (DA 9ª LIS).

La ventaja más importante de este régimen, es decir, del régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, es la bonificación del 85% en la Cuota del Impuesto sobre Sociedades.

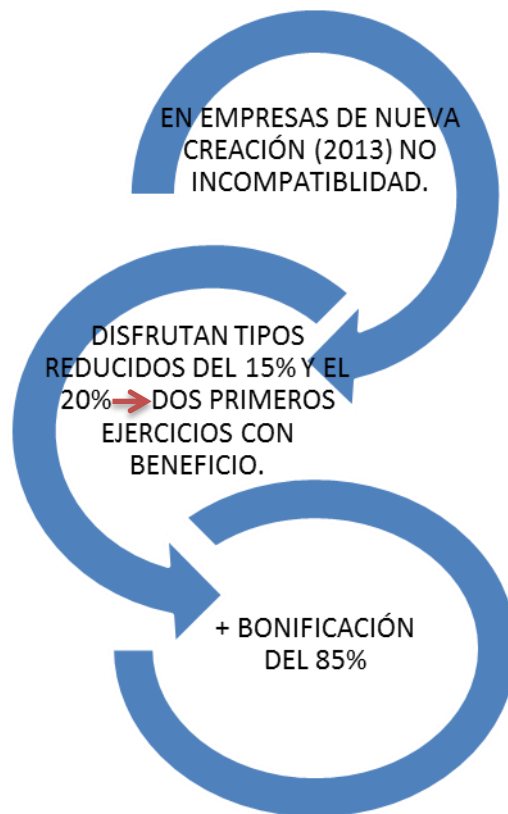
4.1. RESUMEN-ESQUEMA.



Cuadro 4: Régimen Especial de Entidades dedicada al Arrendamiento de Viviendas. Requisitos.



Cuadro 5: Compatibilidad e incompatibilidad del Régimen Especial de Entidades dedicada al Arrendamiento de Viviendas.



Cuadro 6: Excepción de las empresas nuevas en compatibilidades. Régimen Especial de Entidades dedicada al Arrendamiento de Viviendas.

5. TRATAMIENTO EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS EN CASO DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL.

Siguiendo Qmmento (16/2/2017, 2016), en la regulación fiscal actual el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad empresarial únicamente si para el desempeño de la actividad se tiene, al menos, una persona empleada con contrato laboral a jornada completa.

Cuando la actividad referida no cuente al menos, con esa mínima organización, las rentas correspondientes deben calificarse de rendimientos del capital inmobiliario.

En cuanto al **cálculo**, la estimación directa es el método general de cálculo de los rendimientos netos de las actividades económicas. En la pretensión de unificar el tratamiento de las rentas económicas, sean personas físicas o jurídicas quienes las obtengan, aquel rendimiento ha de determinarse por aplicación directa de las normas del IS (LIRPF art.28 y 30 -redacc L 48/2015-). Ello no sólo se produce respecto a la

definición de ingresos y gastos, sino también a las propias normas de imputación temporal de los mismos. Lo que no excluye que se establezcan determinadas disposiciones especiales.

El método se basa en las declaraciones presentadas por el interesado, así como en los datos consignados en los libros y registros contables que están obligados a llevar y su comprobación por la Administración.

Especialidades en gastos fiscalmente deducibles (LIRPF art.30.2.4ª; RIRPF art.30 redacc RD 633/2015)

1-. Para practicar las amortizaciones del inmovilizado material, debe considerarse:

*El método de amortización aplicable es el lineal

*Se ha de utilizar la tabla simplificada aprobada al efecto.

Resultan aplicables las normas previstas, a efectos de amortizaciones, en las normas de la LIS que regulan el régimen especial de las empresas de reducida dimensión.

2-.Para calcular las provisiones deducibles y los gastos de difícil justificación, se aplica un porcentaje del 5% sobre el rendimiento neto, excluyendo para el cálculo dicho concepto. Desde el 1-1-2015, se establece un límite de manera que la cuantía máxima deducible por estos conceptos es de 2.000 euros anuales.

Este porcentaje no es aplicable cuando el contribuyente sea considerado como persona autónoma con renta más baja o persona con discapacidad, ya que en estos casos la reducción es mayor.

6. RECOMENDACIONES DE LA COMISIÓN DE EXPERTOS EN RELACIÓN A LA TRIBUTACIÓN DE LAS RENTAS INMOBILIARIAS.

❖ IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS.

En las propuestas de la Comisión de expertos para la Reforma del Sistema Tributario del año 2014, presidida por D. Manuel Lagares sobre el tratamiento en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de los bienes inmuebles

(Informe de la Comisión de Expertos ,2014), se distingue entre vivienda habitual, inmuebles afectos a actividad económica y otros inmuebles.

Resumidamente y sobre el tema desarrollado, destacamos las siguientes propuestas:

1°. Sobre la imputación de todos los inmuebles que usa y disfruta directamente el contribuyente y su familia sin excluir el que constituya su propio domicilio

PROPONEN: Eliminar exención de la vivienda habitual situando la inversión en vivienda en igualdad fiscal respecto a otro tipo de inversiones.

2°. Sobre inmuebles que se incluyan en explotación empresarial, cuyo contribuyente sea el titular y los rendimientos queden subsumidos dentro de dicha explotación

PROPONEN: Mantener el tratamiento fiscal como está actualmente.

3°. Sobre inmuebles que integran un capital inmobiliario objeto de cesión a terceros mediante acuerdo de alquiler o uso.

PROPONEN: No debería hacerse diferenciación tributaria alguna respecto al tratamiento que se aplique a los rendimientos del capital mobiliario representados por intereses y dividendos.

En esta línea entienden que el rendimiento del capital inmobiliario, como cualquier otro de los que derivan del capital se incluiría en la base del ahorro sin reducción previa alguna salvo la de sus gastos justificados, entre los que no se podrían incluir nunca los correspondientes a los intereses de la financiación necesaria para su adquisición o mejora.

Cabe pues destacar entre las propuestas del Dictamen:

1-. Suprimir la exención o no sujeción actual de los inmuebles propiedad del contribuyente que constituya su propio domicilio.

2-. Los rendimientos del capital inmobiliario quedarían integrados en la base del ahorro, porque por su naturaleza constituyen rentas de capital.

Con dichos cambios se persigue que la inversión inmobiliaria tribute de manera similar a otros tipos de inversiones y en consecuencia que su tributación no introduzca distorsiones en la asignación de recursos, uno de los principios que ha de cumplir la regulación fiscal.

7. LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO.

La L 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, introdujo un nuevo régimen fiscal para la actividad de arrendamiento de inmuebles de naturaleza urbana, tanto en lo que se refiere a la tributación en el Impuesto sobre Sociedades (IS) de las sociedades que realizan esta actividad empresarial, como a la tributación a nivel de sus socios por las rentas derivadas de la participación en el capital de esas sociedades, tanto si esas rentas tienen la forma de participación en beneficios de la SOCIMI como de plusvalías generadas en la transmisión de las participaciones tenidas en el capital de estas sociedades.

Estas sociedades facilitan el acceso de los ciudadanos a la inversión inmobiliaria, obteniendo el inversor una rentabilidad estable por su inversión en las mismas, dado que las mismas están obligadas a distribuir a sus accionistas en forma de dividendos casi la totalidad de los beneficios que obtienen en cada ejercicio. Además, con el objeto de garantizar la liquidez del inversor, se exige que estas sociedades coticen en mercados regulados, siendo este requisito esencial para la aplicación del régimen fiscal especial.

El régimen fiscal especial de las SOCIMIs se construye sobre la base de una tributación a un **tipo de gravamen del 0% en el IS**, siempre que se cumplan los requisitos.

Por otra parte, **los dividendos percibidos por los socios están sujetos al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente (IRNR), según proceda.**

A-. FORMA JURÍDICA. *(L 11/2009 art.1, 4 y 5).*

Las SOCIMIs deben adoptar necesariamente la forma de sociedad anónima, con un capital social mínimo de 5 millones de euros.

Se exige que las acciones de estas sociedades estén admitidas a negociación en un mercado bursátil.

B-. OBJETO SOCIAL. *(L 11/2009 art.2).*

Las SOCIMIs deben tener como **objeto social principal**:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley del IVA (LIVA).

2. La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar al de estas últimas en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios (SOCIMI cotizadas no residentes).

3-La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la LIIC.

C-. BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA. *(L 11/2009 art.2.3 y 2.4; RDLeg 1/2004 art.7).*

Se consideran bienes inmuebles de naturaleza urbana todos aquellos que se sustentan en el suelo que tenga la calificación de urbano.

No obstante, a **efectos del régimen fiscal** de las **SOCIMI**, **no** se consideran **bienes inmuebles**:

a) Aquellos de características especiales a efectos catastrales *(RDLeg 1/2004 art.8).*

b) Los bienes inmuebles cuyo uso se ceda a terceros mediante contratos que cumplan los requisitos para ser considerados como de arrendamiento financiero a efectos del IS.

Los bienes inmuebles adquiridos deben serlo en propiedad.

D-. ACTIVIDADES ACCESORIAS (L 11/2009 art.2.6 y 13).

Además de las actividades económicas que constituyen su objeto social principal, las SOCIMIs pueden desarrollar otras actividades accesorias.

Se consideran actividades accesorias aquellas cuyas rentas en su conjunto representan menos del 20% de la totalidad de las rentas de la SOCIMI en cada período impositivo.

E-. CONTABILIZACIÓN (L 11/2009 art.2.5)

Si la SOCIMI realiza conjuntamente la actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento de inmuebles urbanos, ambas actividades deben ser objeto de contabilización separada.

Si realiza otras actividades accesorias, las mismas deben contabilizarse de forma separada para determinar las rentas procedentes de las mismas.

F-. REQUISITOS DE INVERSIÓN. (L 11/2009 art.3)

Las SOCIMIs deben tener invertido, al menos, el 80% del valor de su activo en:

- 1) Bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
- 2) Terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.
- 3) Participaciones en el capital de otras SOCIMIs, o de SOCIMIs cotizadas no residentes o SOCIMIs no cotizadas, así como participaciones en el capital o patrimonio de IIC inmobiliarias.

G-. MANTENIMIENTO DE LAS INVERSIONES. (L 11/2009 art.3.3)

Los bienes inmuebles que integren el activo de las SOCIMIs deben permanecer arrendados.

H-. SOCIMIs. REQUISITOS DE LA INVERSIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS. (*Actum 19/15, 05 may- 11 may*).

- 1) Exención en la retención de los dividendos satisfechos a una SOCIMI por su filial.
- 2) Requisitos de la inversión de las SOCIMIs. En este caso de venta de activo, se establece la obligación de que los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad permanezcan arrendados durante al menos tres años (L 11/2009 art.3.3).
- 3) Distribución de resultados. La norma por la que se regulan las SOCIMIS, establece la forma en que las SOCIMIs que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la L 11/2009, deben distribuir el beneficio obtenido en el ejercicio en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles (L 11/2009 art.6).

I-. ORIGEN DE LAS RENTAS. (*L 11/2009 art.3.2*).

Otro requisito exigido a la SOCIMI es que al menos el 80% de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles, afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, siempre que la transmisión se haya realizado una vez transcurrido el plazo de mantenimiento obligado, debe provenir de:

- 1) Arrendamiento de bienes inmuebles.
- 2) Dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

J-. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS. (*L 11/2009 art.6*)

Están obligadas a distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio a sus accionistas en forma de dividendos, de la siguiente forma:

- 1) Beneficios que no procedan de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal: se debe distribuir al menos el 80%.
- 2) Beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones: deben distribuir como dividendo al menos el 50%.

El resto de los beneficios debe reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de la transmisión.

- 3) Beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades en las que participa en cumplimiento de su objeto social principal: se debe distribuir el 100%.

K-.SOCIMIs. REQUISITOS DE LA INVERSIÓN. (*Actum 19/15, 05may – 11may*).

Los requisitos de la inversión de las SOCIMIS, establecen la obligación de que los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad permanezcan arrendados durante al menos tres años.

L-. RÉGIMEN FISCAL PARA LA ENTIDAD. (Asencio Fuster, M. ^aC., Jul.2015).

Las entidades que opten por aplicar el régimen fiscal previsto en la Ley 11/2009 aplicarán lo establecido en la LIS en el no previsto en la Ley 11/2009. Las disposiciones especiales que se contienen en el artículo 9 de la Ley 11/2009:

****Tipo de gravamen en el IS: 0%.***

En los periodos impositivos anteriores al 1 de enero de 2013, las SOCIMIs tributaban al tipo de gravamen del 19% quedando sus socios exentos por los dividendos percibidos de estas entidades. A partir, de esa fecha la sociedad tributa al 0%.

No obstante, se aplicará el **tipo general del IS** en los siguientes **supuestos**:

- a) Incumplimiento del requisito de permanencia de tres años de los inmuebles arrendados.
- b) Las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acciones o participaciones afectas a su objeto social principal cuando se haya incumplido el requisito de permanencia de tres años.
- c) Cuando la sociedad pase a tributar por otro régimen distinto antes de que se cumpla el plazo de tres años. Todas las rentas generadas por todos los inmuebles, y acciones y participaciones se verían afectadas.

La regularización se realizará en el año del incumplimiento y conforme a los términos del artículo 125.3 de la LIS, añadiéndole los intereses de demora correspondientes.

Además de estos casos también será de aplicación del régimen general del IS:

- a) Las rentas procedentes de ajustes fiscales que se hallen pendientes de integrar en la base en el momento de aplicación del régimen fiscal especial.
- b) Las rentas generadas en la transmisión de las acciones y participaciones e inmuebles afectos, con relación a los periodos anteriores a la aplicación del régimen especial.

En el caso de **tributación del 0%, no será de aplicación:**

- a) Compensación de bases imponibles negativas generadas cuando tributen al 0%.

Aquellos supuestos en los que exista una pérdida contable porque las rentas que se sujetan al tipo del 0% son positivas y las sujetas al tipo general negativas no se compensará con las rentas positivas de los periodos impositivos posteriores; y viceversa.

En el caso de incumplimiento del plazo de permanencia de 3 años o que tribute por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el plazo de 3 años deberá regularizarse y tributar de acuerdo con el régimen de general y el tipo general del IS.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuando:

- a) La participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% y dichos dividendos estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.

Con este límite se pretende evitar, la no imposición en el supuesto de inversores extranjeros así como la participación mayoritaria de accionistas que tributen a bajo porcentaje. Para evitar que los beneficios no tributen en sede de la sociedad ni en sede del accionista.

La Sociedad de Inversiones de Capital Variable (SICAV), que invierta más de un 5% en una Socimi no podrá tributar al 0% y tributará un 19%.

En una sociedad participada al 100% por otra Socimi, a su vez participada al 100% por una Sicav, la Socimi intermedia tributará al 19% y la Socimi inicial conservará su tributación al 0%. Si en lugar de una Sicav fuera otro tipo de ente que tributara al menos al 10%, ambas Socimi tributarían al 0%.

El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios los perciban entidades no residentes que tengan objeto social y régimen similar -inversión a gran escala también accesible para pequeños inversores (REIT)- respecto de los socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen, al menos, al tipo de gravamen del 10% (art.9.3 Ley 11/2009). Tampoco existirá obligación de practicar retención (art. 9.4. ley 11/2009). Esto es debido a la política de distribución de beneficios a que están sometidas estas entidades.

Si el socio de una Socimi es una persona física tributará únicamente en la persona del accionista, pero si es una persona jurídica el ahorro fiscal en sede de la Socimi se pierde en sede del accionista. En este último caso, una Socimi participada por una entidad jurídica no aporta ahorro fiscal a la estructura.

A nivel internacional, la opción más beneficiosa en términos de ahorro fiscal sería la que estructura la inversión extranjera sobre una Socimi española mediante un REIT, que se beneficia de la Directiva Matriz-Filial y/o mediante la aplicación de un convenio para evitar la doble imposición y, reducir la tributación del socio persona

física. El ahorro fiscal será mayor que si la estructura elegida es la tradicional persona jurídica- socio persona física.

Bruselas aprobó una Directiva 2011/96/UE del Consejo de 30 de noviembre de 2011, por la que se refunde la normativa contenida en la Directiva 90/435/CEE, cuyo objeto fue evitar la doble imposición de las empresas del mismo grupo en diferentes estados miembros, eximiendo de retención en origen los dividendos y otros beneficios distribuidos por filiales a sus sociedades matrices y elimina la doble imposición de esas rentas de la sociedad matriz. Se materializó a través de la Directiva 2014/86/UE del consejo, de 8 de julio de 2014.

Los Estados miembros deben trasladar esta normativa a sus regulaciones para dar así cumplimiento a lo prevenido en esta Directiva a más tardar ante del 31 de diciembre del 2015.

M-.DIVIDENDOS OBTENIDOS POR LOS SOCIOS. (*L 11/2009 art.10.1 redacc L 27/2014*).

❖ **PERCEPTOR CONTRIBUYENTE DEL IMPUESTO DE SOCIEDADES O IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES (IRNR) CON ESTABLECIMIENTO PERMANENTE.** (*L 11/2009 art.10.1 redacc L 27/2014*).

La renta a integrar en la base imponible correspondiente al dividendo distribuido con cargo a beneficios o reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, es el ingreso contabilizado correspondiente a los dividendos percibidos.

Sobre dicha renta no se aplica la exención para evitar la doble imposición (LIS art.21) por cuanto que el beneficio del que procede el dividendo no ha estado sometido a tributación, al ser el tipo de gravamen del 0%.

A los dividendos distribuidos con cargo a beneficios procedentes de rentas sujetas al tipo general de gravamen se les aplica el régimen general del IS, pues de lo contrario existiría una doble imposición injustificada.

❖ **PERCEPTOR CONTRIBUYENTE DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF).** *(L 11/2009 art.10.1.b redacc L 27/2014).*

Hasta 31 de diciembre de 2014, no será de aplicación la exención para dividendos del art7 de la LIRPF (1500€ anuales). Exención derogada para periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero del 2015.

El dividendo percibido se considera renta sujeta a dicho impuesto en igualdad de condiciones que cualquier otro dividendo percibido.

N-. PLUSVALÍAS OBTENIDAS POR LOS SOCIOS. *(L 11/2009 art. 10.2 redacc L 27/2014).*

Las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial reciben el siguiente tratamiento, en función de la naturaleza del transmitente:

❖ **TRANSMITENTE CONTRIBUYENTE DEL IS O IRNR CON ESTABLECIMIENTO PERMANENTE.** *(L 11/2009 art.10.2.a redacc L 27/2014).*

Las rentas generadas en la transmisión de estas participaciones están sujetas y no exentas; es decir, no se aplica el régimen de exención (LIS art.21).

Aunque la L 11/2009 no señale nada al respecto, sobre la parte de plusvalía que se corresponda, en su caso, con los beneficios no distribuidos generados por la sociedad durante todo el tiempo de tenencia de la participación transmitida, procedentes de rentas que hayan estado sujetas al tipo general de gravamen por el IS, aún cuando se haya aplicado el régimen fiscal de SOCIMIs en esos ejercicios, sin embargo, la renta ha tributado conforme al régimen general del impuesto, lo que justificaría la aplicación de la exención sobre esta parte de renta, con el fin de evitar una doble imposición injustificada.

La parte de plusvalía que se corresponda con los beneficios no distribuidos generados por la sociedad durante todo el tiempo de tenencia de la participación

transmitida procedentes de rentas que han estado sujetas al tipo de gravamen del 0% como consecuencia de la aplicación del régimen fiscal especial, se integra en la base imponible sin derecho a la exención.

❖ **TRANSMITENTE CONTRIBUYENTE DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF).** *(L 11/2009 art.10.2.b redacc L 27/2014).*

La ganancia o pérdida patrimonial se determina de acuerdo con lo previsto en la LIRPF art.37.1.a.

Resumiendo las ventajas de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión (SOCIMI) podríamos destacar que el tipo impositivo en el impuesto de Sociedades es del 0%, además el reparto de dividendos se integra en la Base Imponible del Ahorro del socio, como cualquier otro dividendo procedente de cualquier otra inversión de capital.

8. CONCLUSIONES.

En la actualidad la tributación en España, en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el Impuesto sobre Sociedades, de las rentas inmobiliarias no se ha adaptado a las recomendaciones de la Comisión de Expertos para la Reforma del Sistema Tributario Español, recogidas en su Dictamen del año 2014.

No obstante, el régimen específico de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión (SOCIMIs), podemos decir que si evita en gran medida las distorsiones en la asignación de recursos de las inversiones inmobiliarias. Desde la óptica fiscal, básicamente una persona física que realice inversiones inmobiliarias a través de una SOCIMI obtendría un trato fiscal similar al que recibiría si dicha inversión la realiza en otro instrumento de capital, porque:

- Los rendimientos tributan como capital mobiliario en la Base Imponible del Ahorro.
- No se permite la deducción de los intereses.

Ahora bien, para alcanzar el status fiscal de SOCIMI existen importantes barreras de entrada: capital mínimo de 5000000 de € y cotización en mercados bursátiles organizados.

Podemos decir, que la combinación de formas de tributación de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión (SOCIMIs) en los impuestos de las Renta de las Personas Físicas y el tratamiento de la doble imposición, hace que el resultado en su tributación se asemeje a lo propuesto por la Comisión de Expertos para la Reforma Fiscal del año 2014.

Es preciso resaltar el éxito de estas sociedades; éxito que se manifiesta en el hecho de que en muy poco tiempo han llegado a alcanzar un importante volumen de cotización en la Bolsa.

Por ello, quizás sea conveniente estudiar la ampliación de su régimen fiscal o crear uno similar para otras sociedades no cotizadas, ello ayudaría a absorber el stock inmobiliario que mantienen las entidades financieras en sus balances después de la burbuja inmobiliaria, y a normalizar el funcionamiento de las mismas.

BIBLIOGRAFÍA.

Agencia Tributaria [En línea]. -<http://www.aeat.es>. [Consultado Febrero 2017].

Albi Ibáñez E., González-Páramo J.M., Zubiri I. Economía Pública II (3ª Edición) [Libro]. - Pearson Educación, S.A., Enero 2009.

Bover O. Encuesta Financiera de las Familias [Informe]. Banco de España, 2014.

Definición SOCIMI [En línea]. - <http://www.socimi.org/socimi/>. [Consultado 9 Marzo 2017].

Fuster Asencio M^oC. Socimi: Análisis de los Requisitos y Régimen Fiscal Especial [Libro]. - CEF Legal, Julio 2015.

García Montalvo J. Revista Económica de Catalunya, 2004 [Publicación periódica].

Lagares y Otros. Informe de la Comisión de Expertos para la Reforma del Sistema Tributario Español [Informe]. - Ministerio de Hacienda, Febrero 2014.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas modificación parcial de las leyes de los Impuestos de Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. [En línea]. - Publicado: «BOE» núm. 285, de 29/11/2006 Vigencia: 01/01/2007. Jefatura del Estado. - <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764>. [Consultado Marzo 2017].

Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. [En línea]- Publicado: «BOE» núm. 288, de 28/11/2014 Vigencia: 01/01/2015. Jefatura del Estado. - <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2014-12328>. [Consultado Marzo 2017]

Martínez Valiño H. Mestrado Universitario en Banca e Finanzas [Libro]. - Coruña 2014/2015.

Paniagua Soto Fco. J., Pascual Navarro R. Hacienda Pública II: Teoría de los Ingresos Públicos. Pearson Educación, S.A., 2011. [Consultado Febrero 2017].

Qmmento Fiscal [En línea]. - Lefebvre 2016. -Recurso electrónico- <http://0-online.elderecho.com.fama.us.es/> [Consultado 18 de Febrero de 2017].

Comentario Fiscal , SOCIMI [En línea]. - 6 de Noviembre de 2015. -Lefebvre-Recurso electrónico. <http://0-online.elderecho.com.fama.us.es/> [Consultado 20 de Marzo de 2017].

Santaefemia Rodríguez C. Revista del Sector Inmueble [En línea]. - 15 de Diciembre de 2014. - <http://www.revistainmueble.es/2014/12/15regimen-especial-de-las-entidades-dedicadas-al-arrendamiento-de-viviendas-2/>. [Consultado Marzo 2017].