



Boletín nº 23.- 09/06/2008

Noticias

Artículos

Novedades Legislativas

Consultas Tributarias

Jurisprudencia

Comentarios

Calendario

[Versión en pdf para imprimir](#)



RCR Proyectos de Software  
e-mail [rcr@rcr.es](mailto:rcr@rcr.es)

## NOTICIAS

España, rey de los rumores en Internet [\(+\)](#)

El desempleo aumenta en 15.000 personas en mayo, la mayor subida en este mes de la historia [\(+\)](#)

La Agencia Tributaria te ayuda a calcular las rebajas fiscales a través de su web [\(+\)](#)

Más de la mitad de los hombres admiten haber tenido relaciones sexuales con compañeras de trabajo [\(+\)](#)

Hacienda aclara que revisa todos los borradores de la renta [\(+\)](#)

Sucesivos contratos temporales con la misma empresa: Cómputo de la antigüedad a efectos de despido. [\(+\)](#)

Las comunidades autónomas toman medidas para enfrentarse a la crisis [\(+\)](#)

La Agencia Tributaria inspecciona las facturas de 36.000 euros de las pymes [\(+\)](#)

Los inspectores de trabajo deciden el jueves si van a la huelga [\(+\)](#)

El plan de recolocación de parados de la construcción entrará en vigor en septiembre [\(+\)](#)

"España crecerá menos y bajará el precio de la vivienda", según el FMI [\(+\)](#)

Piquetes en la frontera y atascos por el paro de los transportistas autónomos [\(+\)](#)

Las ventas de vehículos comerciales se desploman un 34% en mayo [\(+\)](#)

## COMENTARIOS

DEDUCCIÓN DE VIVIENDA HABITUAL EN EL IRPF. [\(+\)](#)

PRECAUCIONES NECESARIAS ANTES DE COMPRAR UNA VIVIENDA (IV). [\(+\)](#)

## JURISPRUDENCIA

Declara no admisibles las reclamaciones posteriores al despido cuando el trabajador acepta un finiquito. [\(+\)](#)

Condena a una empresa por mobbing a una trabajadora, afectando también la condena al encargado por ser el acosador. [\(+\)](#)

## CONSULTAS TRIBUTARIAS

Tributación en IRPF de beneficio generado por la venta de derechos de opción de compra sobre inmuebles. [\(+\)](#)

Posibilidad de compensación de bases imponibles negativas pendientes de Sociedad "B", por parte de Sociedad "A", que adquiere la mencionada sociedad "B". [\(+\)](#)

## NOVEDADES LEGISLATIVAS

Resolución de 9 de mayo de 2008, de la Dirección General de Tributos, por la que se reconoce la exención por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas sobre las retribuciones de los empleados de las Oficinas Consulares de EE.UU. en España, salvo que posean la nacionalidad española sin poseer la nacionalidad de EE.UU. [\(+\)](#)

Resolución de 8 de mayo de 2008, de la Presidencia de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, por la que se crea un Registro electrónico en la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para la recepción, remisión y tramitación de solicitudes, escritos y comunicaciones, y se establecen los criterios generales para la tramitación telemática de determinados procedimientos. [\(+\)](#)

Resolución de 28 de mayo de 2008, de la Tesorería General de la Seguridad Social, por la que se modifica la de 17 de julio de 2001, por la que se dictan instrucciones para efectuar por medios telemáticos el embargo de dinero en cuentas abiertas en entidades de depósito. [\(+\)](#)

## ARTÍCULOS

La clave del éxito no está en ser el mejor, sino en ser diferente. [\(+\)](#)

Guía para el cobro de la deducción de los 400 euros. [\(+\)](#)

## Noticias

### España, rey de los rumores en Internet

cincodias.com (03/06/2008)

España es el primer país del mundo en producir rumores a través de la Red, según un estudio del Observatorio de Internet que señala que del centenar de rumores analizados, más del 70% tienen su origen en este país y que el mecanismo de propagación más utilizado es el correo electrónico.

[Continuar](#)

## **El desempleo aumenta en 15.000 personas en mayo, la mayor subida en este mes de la historia**

elmundo.es (03/06/2008)

La construcción sigue siendo el motor del desempleo tras aumentar un 4,6%. El paro entre el colectivo extranjero aumenta un 67,2% desde mayo de 2007. Pedro Solbes asegura que "no es un buen dato" pero "no es espectacular". Comunidad Valenciana y Cataluña sufren el mayor aumento del paro.

[Continuar](#)

## **La Agencia Tributaria te ayuda a calcular las rebajas fiscales a través de su web**

cincodias.com (04/06/2008)

La Agencia Tributaria (AEAT) ha colgado en su página web un programa de ayuda con el que se podrán calcular en cuánto se quedan las retenciones de 2008 tras la rebaja fiscal de 400 euros.

[Continuar](#)

## **Más de la mitad de los hombres admiten haber tenido relaciones sexuales con compañeras de trabajo**

cadenaser.com (04/06/2008)

Todo comienza clandestinamente, con miradas, charlas, sonrisas y mensajes. Luego llega el momento de concretar el encuentro sexual, y los resultados suelen ser negativos. El sexólogo José Bustamante identifica los cinco grupos de riesgo que conviene evitar para una relación.

[Continuar](#)

## **Hacienda aclara que revisa todos los borradores de la renta**

cincodias.com (06/06/2008)

La Agencia Tributaria negó ayer que el 60% de los borradores de la declaración de la renta que envía a los contribuyentes contenga errores, tal y como denunciaron la semana pasada los técnicos de Hacienda. En un comunicado aseguró que es una grave irresponsabilidad 'que se lancen acusaciones y datos infundados que causan alarma social y socavan la confianza de los ciudadanos en la administración tributaria'.

[Continuar](#)

## **Sucesivos contratos temporales con la misma empresa: Cómputo de la antigüedad a efectos de despido.**

difusionjuridica.com (05/06/2008)

La antigüedad a efectos indemnizatorios es la del primer contrato, según la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Social, de 17 de Enero de 2008. El contrato temporal requiere necesariamente un término y éste rige la vigencia del contrato, al margen de las circunstancias que justifican el recurso a la contratación temporal, lo que obliga a las partes, y en especial a la empresa, que es la que cuenta con la información necesaria para ello, a establecer siempre un término o someterse al máximo, sin perjuicio del recurso a las prórrogas cuando la duración fijada no supera la máxima y subsista la necesidad de trabajo temporal.

[Continuar](#)

## **Las comunidades autónomas toman medidas para enfrentarse a la crisis**

negocios.com (06/06/2008)

Entre las más habituales están las de incentivar la inversión pública, fomentar las VPO y planes de empleo. Más de 22.000 millones de euros para evitar lo peor.

[Continuar](#)

## **La Agencia Tributaria inspecciona las facturas de 36.000 euros de las pymes**

expansion.com (09/06/2008)

La Agencia Tributaria se lanza contra el sector de pequeños negocios, comercios y profesionales que tributan en módulos. Las organizaciones de autónomos ponen sobre la mesa el debate sobre la reforma de este régimen fiscal.

[Continuar](#)

## **Los inspectores de trabajo deciden el jueves si van a la huelga**

expansion.com (09/06/2008)

El colectivo se reunirá el próximo jueves 12 de junio en asamblea para discutir "la medida más eficaz", incluida la huelga, para protestar contra la convocatoria de oposiciones a la Inspección en las que sólo se exige una cuarta parte del temario habitual.

[Continuar](#)

## **El plan de recolocación de parados de la construcción entrará en vigor en septiembre**

elmundo.es (09/06/2008)

El ministro de Trabajo e Inmigración, Celestino Corbacho, ha dicho este lunes que espera que el plan urgente de recolocación para parados procedentes del sector de la construcción, aprobado por el Ejecutivo el pasado 18 de abril, entre en vigor en septiembre. Corbacho negó que haya retrasos en la elaboración del plan, aunque en su comparecencia ante la comisión de Trabajo e Inmigración del Congreso el pasado 26 de mayo afirmó que su previsión era que el plan estuviera en marcha antes de agosto.

[Continuar](#)

## "España crecerá menos y bajará el precio de la vivienda", según el FMI

eleconomista.es (08/06/2008)

España se enfrenta a un período largo de bajo crecimiento, en el que aumentará el desempleo y bajarán los precios de la vivienda mientras paga el precio del boom de la construcción, dijo el economista jefe del Fondo Monetario Internacional en una entrevista publicada el domingo por el diario El País.

[Continuar](#)

## Piquetes en la frontera y atascos por el paro de los transportistas autónomos

elpais.com (09/06/2008)

La primera jornada de huelga reduce la actividad en los mercados de abastos. -"Si nos empecinamos en cosas imposibles, no hay salida", advierte el Gobierno

[Continuar](#)

## Las ventas de vehículos comerciales se desploman un 34% en mayo

negocios.com (09/06/2008)

En los cinco primeros meses del año, las ventas de este tipo de vehículos se situaron en 89.831 unidades, lo que se traduce en una reducción del 24,3% en comparación con el mismo período del ejercicio precedente.

[Continuar](#)

## Artículos

**La clave del éxito no está en ser el mejor, sino en ser diferente.**

**Michael Porter y otros expertos en estrategia ponen al día las claves para triunfar, en ExpoManagement.**

**CARLOS GÓMEZ ABAJO (cincodias.com)**

La estrategia no es una acción como viajar a otros países, no es una aspiración como ser el mejor, y tampoco es una misión como hacer felices a los demás. La estrategia es algo más, es ser único, es cambiar el mundo que nos rodea para aprovechar todo lo que podemos dar de nosotros mismos. Aplicado a una empresa, se trata de diferenciarse de la competencia ofreciendo un valor distinto al cliente para sacar mayor beneficio. Lo explicó ayer Michael Porter, el creador del concepto cadena de valor, ante un Palacio Municipal de Congresos de Madrid abarrotado, en la primera jornada de ExpoManagement, el seminario internacional de gestión empresarial que se cerrará hoy.

El error que suelen cometer las empresas, apuntó Porter, es que en lugar de pretender ser distintas pretenden ser la mejor, 'y la mejor a veces no existe, hay varias 'mejores'. Otro error es confundir estrategia con una acción como internacionalizarse, con una aspiración como ser el primero del mercado, o con una misión, como satisfacer a los clientes. 'Se puede tener una misión, porque te hace sentir bien, aunque no sirve para nada concreto', añadió el profesor de la Harvard Business School.

El fabricante de camiones pesados Paccar es el ejemplo de cómo sacar un 30% de beneficio sobre lo invertido cuando la media del sector es del 10%, diferenciándose. 'Los compradores de camiones pesados suelen tener mucha fuerza porque hacen grandes compras', explicó Porter. 'Paccar se fijó en los autónomos, los dueños de su propio camión, que viven en él, tienen su microondas, hasta duermen, y que no quieren un camión como el de los demás'.

La compañía se centró en ese mercado más a la medida. Y como los autónomos cobran por horas y no pueden permitirse una avería, creó una red de asistencia por Estados Unidos para solucionar los problemas con facilidad. A cambio, Paccar se aprovecha de la menor fuerza relativa de estos compradores y puede sacar más beneficio.

Porter lamentó que muchas empresas estadounidenses estén haciendo equilibrios contables que aparentan más beneficios de los reales. 'Eso demuestra que no tienen una base estratégica sólida', constató el experto, que considera que lo importante para valorar una empresa son los fundamentales, puesto que la Bolsa 'se mueve muy a corto plazo, está demasiado sometida a agentes externos'.

Otras compañías que han sabido reinventar su negocio son la distribuidora de alimentación Sysco, 'que ofrece servicios con valor añadido como reciclaje y productos exclusivos', o, por supuesto, Ikea. 'A mi hija, que acaba de entrar a la universidad, le encanta, le divierte montar los muebles... pero yo lo odio', exclamó, no sin reconocer que su estrategia es excelente. 'Han sabido renunciar al resto del público', él incluido.

Una buena estrategia, concluyó Porter, debe poder explicarse 'en dos o tres frases, debe saber qué vender, a quién y qué necesitan', y debe ser flexible, pero con continuidad.

Para eso hace falta paciencia, como la que tuvieron los directivos de Nestlé, que durante más de 20 años desarrollaron sin mucho éxito los productos Nespresso (máquina y café). 'Antepusimos la calidad y ha acabado por darnos resultado', recalcó Luis Cantarell, vicepresidente ejecutivo para Europa de Nestlé, que discutió su caso junto al profesor del IESE José Luis Nueno.

El directivo resaltó que Nespresso no es un producto de marketing. 'Hasta hace cuatro años no hicimos una campaña de televisión'. Ni una respuesta a Starbucks, 'que es el modelo de cafeterías europeas, exportado a Estados Unidos, e importado de nuevo a Europa'. Otra marca de Nestlé, Nescafé Dolce Gusto, es una de las variedades patentadas de Nespresso que no llegó a lanzarse al mercado, y que se aprovechó para reforzar la marca tradicional de Nestlé.

Cantarell no comparte el pesimismo del sector alimentario. 'Hay mil millones más de mileuristas que se están incorporando al mercado, y que consumirán productos con valor añadido, como los que vendemos nosotros'. Países como China e India, tradicionales consumidores de té, se presentan como una gran oportunidad para el crecimiento del café.

### Otros negocios son posibles

Quizás convenció a algún empresario español de participar en sus 'negocios sociales'. El Premio Nóbel de la Paz, conocido el banquero de los pobres, Muham-mad Yunus, relató ayer en ExpoManagement su ambicioso proyecto de crear toda una estructura financiera alternativa cuyo objetivo sea sacar a todo el mundo de la pobreza.

Como el capitalismo de toda la vida, todo empezó con un banco... que funcionaba al revés que las entidades de crédito convencionales.

'Miramos cómo funcionaban los bancos e hicimos todo lo contrario. Prestábamos a pobres, a mujeres y a la gente de los pueblos, y en lugar de recibirles en nuestra sede íbamos a prestar dinero a la gente'.

Luego llegaron las becas para ayudar a los estudiantes, y ahora el Banco Grameen mueve un total de 650 millones de euros al año en Bangladesh, y el préstamo promedio que concede es de 32 euros. 'Las sucursales son autosuficientes', asegura. Ahora, confiesa, lo que quiere es crear empresas cuyo objetivo principal no sea el beneficio, sino conseguir ayudar a la gente.

La primera de esas compañías fue una fábrica de yogur, puesta en marcha en colaboración con Danone, que produce un lácteo barato y repleto de nutrientes básicos, y cuyos beneficios se reinvierten en la propia empresa.

El siguiente proyecto, impulsado en colaboración con una marca de agua mineral francesa, intentará resolver el problema de la presencia de arsénico en el agua que toman los bangladesíes. Pero sus iniciativas no parecen querer quedarse ahí. Su última idea es crear una Bolsa específica para estos negocios.

### Guía para el cobro de la deducción de los 400 euros

**A final de este mes de junio, los trabajadores y pensionistas podrán cobrar 200 euros, la mitad de la oferta electoral de 400 euros de Zapatero. A partir de julio y hasta diciembre, recibirán los otros 200 en pagos de 33,3 euros cada mes. Se trata de la medida con la que Solbes quiere incentivar la economía.**

**Francisco Núñez (elmundo.com)**

### ¿Quién cobra?

Hacienda calcula que tendrá que pagar a 14,6 millones de personas, entre asalariados, jubilados y

autónomos. Pero la cifra induce a error. Probablemente sólo la mitad de ellos cobrará la totalidad de esos 400 euros, ya que sus ingresos no generan cuota suficiente (pago por IRPF de al menos esa cantidad). Habrá quienes sólo percibirán la mitad, otros, 80 ó 60 euros, según su cuota resultante como consecuencia de sus ingresos. Y en cuanto a las rentas más bajas: no recibirán un sólo euro. Así, las rentas de hasta 9.000 euros anuales, no cobrarán nada, porque los mínimos exentos (familiares y personales) les hacen tener cuota cero. Los mileuristas y jubilados serán los menos beneficiados. Sólo uno de cada cuatro pensionistas (dos millones de los ocho existentes) tendrá derecho a los 400 euros. En definitiva, aquellos que tengan retenciones de menos de 400 euros al año, no podrán recibir toda la ayuda, sólo hasta lo retenido.

### **¿Cuándo se realizará el primer cobro?**

Las empresas (y la Seguridad Social) calcularán la retención por IRPF que le corresponde a cada trabajador en la nómina que cobrarán a final de junio según sus ingresos con los mismos criterios (por ejemplo, familiares) que aplica desde enero. Por ejemplo, un trabajador a quien la empresa le retiene cada mes 250 euros, en la nómina de junio sólo se le retendrá 50 euros, es decir, cobrará 200 euros más. e ¿Y si la retención es menor? Si la empresa le retiene menos de 200, por ejemplo, sólo 180 euros, en junio no le retendrá nada al empleado. Es decir cobrará 180 euros más de nómina y los 20 restantes (200-180) se acumularán al segundo plazo que percibirá en los seis meses siguientes. Por tanto, entre julio y diciembre recibirá 220 euros más.

### **¿Y el segundo plazo?**

Se hará a través de las retenciones. Las empresas tendrán que calcular, a partir de la nómina de julio, el nuevo tipo con la novedad de que tendrá dos decimales. A los trabajadores que les quede por cobrar íntegros los otros 200 euros se les minorará las retenciones en 33,33 euros al mes. Así, en el ejemplo del trabajador con retenciones mensuales de 250 euros, entre julio y diciembre tendrá una retención de 216,67 euros, es decir, percibirá 33,33 euros más netos cada mes. Y, en el caso del empleado a quien en junio le quedaba de remanente los 20 euros (porque sus retenciones mensuales sólo llegaban a 180 euros), la empresa deberá prorratear esta cantidad en seis pagas (los 33,33 euros se convertirían en 36,66). Por tanto, su retención quedará en 143,34 euros (180-36,66).

### **¿Qué ocurrirá en 2009?**

El compromiso de Zapatero es que esta deducción se aplique durante toda la legislatura. Es decir, también en 2009, y años siguientes, se pagarán 400 euros a cada contribuyente, pero siempre serán en 12 pagas, a 33,33 euros por mes.

### **¿Qué sucederá con los asalariados que trabajen por ejemplo medio año o de forma alterna?**

Si han trabajado en el primer semestre, podrán cobrar hasta los primeros 200 euros, y si es en la segunda parte del año, podrán percibir el resto. En todo caso, se los podrán deducir de la autoliquidación del IRPF que hagan en 2009 (declaración de la renta de 2008). Siempre dependerá de los ingresos y de las retenciones practicadas.

### **¿Cuándo cobrarán los autónomos?**

Los que se encuentren en el sistema de retenciones por pago fraccionado rebajarán en 200 euros la cantidad que tienen que abonar a cuenta de Hacienda por IRPF en el ingreso trimestral de julio. El resto (los otros 200 euros) se dividirá en dos bloques de 100 euros en los dos siguientes trimestres en que les corresponde el pago (octubre y enero). Lo mismo harán en 2009.

### **¿Qué sucederá con los autónomos en módulos?**

Se podrán aplicar la deducción de los 400 euros cuando presenten la declaración de la renta en 2009 (de 2008).

### **¿Se trata de una rebaja de impuestos?**

Es una deducción más en la cuota (como lo es la de por compra de vivienda). Pero, ¡ojo!: no se trata de un impuesto negativo (como por ejemplo lo es el pago del cheque bebé), es decir, un pago al margen de las retenciones y de tributación. Esto quiere decir que puede ocurrir que el conjunto de todas las deducciones en cuota (vivienda, hijos, etc.) de muchos contribuyentes superen las retenciones practicadas (a ello ayudará si además tienen minoraciones de la base Imponible como fondos de pensiones). En este caso, la declaración les saldrá muy positiva (a pagar) y tendrán que reintegrar a Hacienda parte o los 400 euros recibidos en su totalidad.

## MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA (BOE nº 35 04/06/2008)

Resolución de 9 de mayo de 2008, de la Dirección General de Tributos, por la que se reconoce la exención por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas sobre las retribuciones de los empleados de las Oficinas Consulares de EE.UU. en España, salvo que posean la nacionalidad española sin poseer la nacionalidad de EE.UU.

[PDF \(1 Pág. - 36 Kb\)](#)

## MINISTERIO DE INDUSTRIA, TURISMO Y COMERCIO (BOE nº 134 03/06/2008)

Resolución de 8 de mayo de 2008, de la Presidencia de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, por la que se crea un Registro electrónico en la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para la recepción, remisión y tramitación de solicitudes, escritos y comunicaciones, y se establecen los criterios generales para la tramitación telemática de determinados procedimientos.

[PDF \(12 Págs. - 109 kb\)](#)

## MINISTERIO DE TRABAJO E INMIGRACIÓN (BOE nº 139 09/06/2008)

Resolución de 28 de mayo de 2008, de la Tesorería General de la Seguridad Social, por la que se modifica la de 17 de julio de 2001, por la que se dictan instrucciones para efectuar por medios telemáticos el embargo de dinero en cuentas abiertas en entidades de depósito.

[PDF \(9 Págs. - 104 Kb\)](#)

### Consultas tributarias

#### CONSULTA VINCULANTE

FECHA-SALIDA 25/04/2008 ( [V0868-08](#) )

#### DESCRIPCION-HECHOS

La consultante adquirió unos derechos de opción de compra sobre inmuebles y en la actualidad tiene el propósito de transmitir los referidos derechos a terceros, para lo cual se han contratado los servicios de intermediación de dos agencias inmobiliarias.

#### CUESTION-PLANTEADA

Tratamiento fiscal en el IRPF del beneficio que se obtenga en la venta de los derechos de opción de compra sobre los inmuebles.

#### CONTESTACION-COMPLETA

El artículo 27.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, establece que:

“Se considerarán rendimientos íntegros de actividades económicas aquellos que, procediendo del trabajo personal y del capital conjuntamente, o de uno solo de estos factores, supongan por parte del contribuyente la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

En particular, tienen esta consideración los rendimientos de las actividades extractivas, de fabricación, comercio o prestación de servicios, incluidas las de artesanía, agrícolas, forestales, ganaderas, pesqueras, de construcción, mineras, y el ejercicio de profesiones liberales, artísticas y deportivas”.

A la vista de las afirmaciones realizadas en el escrito de consulta, la consultante nunca ha ordenado ningún medio de producción ni ningún recurso humano para la venta de los derechos de opción de compra sobre los inmuebles, de modo que por el mero hecho de contratar los servicios de intermediación de varias agencias inmobiliarias, la consultante no adquiere el carácter de empresario a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, pues se está limitando a buscar potenciales compradores de sus propios derechos de opción, sin realizar la ordenación por cuenta propia de los medios de producción.

Por tanto, en la medida en que el consultante no cumpla los requisitos a que se refiere el artículo 27.1 de la

LIRPF, la renta derivada de la venta de los derechos de opción de compra sobre inmuebles no tendrá la consideración de rendimiento de la actividad económica.

El artículo 33.1 de la LIRPF señala que:

“Son ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se califiquen como rendimientos”.

Por lo anterior, la transmisión por el consultante de unos derechos de opción de compra sobre inmuebles de su propiedad, con o sin intermediación de agencia inmobiliaria (encargada de buscar potenciales compradores de los citados derechos), producirá una variación en el valor de su patrimonio puesta de manifiesto con ocasión de una alteración en la composición del mismo, que dará lugar a la existencia de una ganancia o pérdida patrimonial a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

El importe de esta ganancia o pérdida patrimonial estará constituido por la diferencia entre los valores de adquisición y de transmisión.

El artículo 35 de la LIRPF define estos valores en las transmisiones a título oneroso.

El artículo 46 de la LIRPF establece que:

“Constituyen la renta del ahorro: (...) b) las ganancias y pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de transmisión de elementos patrimoniales.”

Por lo anterior, la ganancia patrimonial que se derive de la transmisión por la consultante de los derechos de opción de compra sobre inmuebles integrará la renta del ahorro.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

## **CONSULTA VINCULANTE**

**FECHA-SALIDA 03/04/2008 ( [V0662-08](#) )**

## **DESCRIPCION-HECHOS**

La entidad consultante A tiene por objeto la prestación de servicios de consultoría, auditoría y sistemas de información de negocio para promotores inmobiliarios. Esta entidad adquirió el 30 de marzo de 2007 el 100% del capital social de la entidad B, cuya actividad coincide con la desarrollada por A. Ambas sociedades eran absolutamente independientes con carácter previo a la compra, sin que existiera ningún tipo de vinculación entre los propietarios de ambas entidades.

Una vez adquirida la sociedad se procede a la fusión por absorción de la entidad B por parte de la entidad A, habiéndose obtenido la inscripción en el Registro Mercantil el 22 de noviembre de 2007. El balance de fusión propuesto es de 1 de enero de 2007, fecha a la que se hacen retroactivas las operaciones de la absorbida por cuenta de la absorbente.

La entidad B tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar de ejercicios anteriores y viene realizando sus actividades ordinarias de forma continuada hasta la fecha de fusión

## **CUESTION-PLANTEADA**

Si procede la aplicación de lo dispuesto en el artículo 90.3 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, de manera que A podrá compensar las bases imponibles negativas pendientes en la entidad B.

## **CONTESTACION-COMPLETA**

El artículo 90, apartado 3 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (en adelante TRLIS), aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, establece que:

"3. Las bases imponibles negativas pendientes de compensación en la entidad transmitente podrán ser compensadas por la entidad adquirente.

Cuando la entidad adquirente participe en el capital de la entidad transmitente, o bien ambas formen parte de un grupo de sociedades al que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio, la base imponible negativa susceptible de compensación se reducirá en el importe de la diferencia positiva entre el valor de las aportaciones de los socios, realizadas por cualquier título, correspondientes a dicha participación o a las participaciones que las entidades del grupo tengan sobre la entidad transmitente, y su valor contable.

En ningún caso serán compensables las bases imponibles negativas correspondientes a pérdidas sufridas por la entidad transmitente que hayan motivado la depreciación de la participación de la entidad adquirente en el capital de la entidad transmitente, o la depreciación de la participación de otra entidad en esta última cuando todas ellas formen parte de un grupo de sociedades al que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio."

En base al precepto transcrito, por tanto, la entidad absorbente se subrogará en la posición de la absorbida en relación con las bases imponibles negativas que ésta última haya consignado como pendientes de compensación, siempre dentro de los límites fijados en el citado artículo 90.3 del TRLIS. Los efectos de esta subrogación se producirán a partir de la fecha en que jurídicamente se considera realizada la operación de fusión, es decir, a partir de la fecha en que adquiera validez la inscripción de la operación en el Registro Mercantil.

Por su parte, el artículo 91 del TRLIS establece que las rentas de las actividades realizadas por las entidades extinguidas a causa de las operaciones mencionadas en el artículo 83 de esta ley se imputarán de acuerdo con lo previsto en las normas mercantiles. Por lo que deberá tenerse en cuenta lo que establezcan los órganos competentes en materia de contabilidad, para aquellos supuestos en que se pretenda fijar la fecha de retroacción en un momento anterior a la correspondiente a la fecha de adquisición o valoración de la entidad adquirida, circunstancia que parece concurrir en el caso consultado.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

## *Jurisprudencia*

### **Sentencia del Tribunal Supremo.**

**Fecha: 21/12/2007**

**Tipo de resolución: Sentencia**

### **Declara no admisibles las reclamaciones posteriores al despido cuando el trabajador acepta un finiquito.**

El trabajador demandante vino prestando servicios por cuenta de la empresa demandada hasta que recibió carta de despido en la que se le imputaba la disminución voluntaria y continuada en el rendimiento normal de su trabajo sin justificación alguna.

La empresa ofreció al trabajador en la liquidación de finiquito una cantidad en concepto de indemnización por despido improcedente, lo cual fue aceptado sin reservas por el empleado.

El trabajador interpuso recurso posterior con la intención de obtener una indemnización más cuantiosa que la inicialmente pactada con la empresa.

Declara el Tribunal que el finiquito, al igual que la mencionada carta de despido, fueron la culminación del acuerdo transaccional entre la empresa y el trabajador, cuyo objetivo era evitar un pleito posterior, existiendo por ambas partes una renuncia parcial a sus teóricas posibilidades de beneficio, de tal manera que el trabajador se asegura un cese indemnizado, con evitación de un hipotético litigio y, por su parte, el empresario evita el resultado incierto del proceso.

El Tribunal Supremo desestima el presente recurso al entender que cuando el trabajador aceptó el finiquito renunció expresa y voluntariamente a efectuar cualquier reclamación posterior.

### **Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Social.**

**Fecha: 31/01/2007**

**Tipo de resolución: Sentencia.**

Condena a una empresa por mobbing a una trabajadora, afectando también la condena al encargado por ser el acosador.

Acoso moral en el trabajo. Proceso de tutela de derechos fundamentales, iniciado a virtud de demanda en la que la trabajadora demandante alega haber sufrido acoso moral por parte del Encargado que dirige su trabajo.

Litis-consorcio pasivo necesario.- La demandante ha de dirigir, no sólo contra la empresa sino también contra el acosador.

## Comentarios

### DEDUCCIÓN DE VIVIENDA HABITUAL EN EL IRPF.

#### Concepto de Vivienda Habitual.

Se entiende por vivienda la EDIFICACION que constituya la residencia habitual del contribuyente. Luego no habríamos de entender como tal, caravanas, barcos, etc. La vivienda podrá ser nueva, usada o rehabilitada y podrán incluirse dentro de este concepto y siempre que se transmitan CONJUNTAMENTE con la vivienda, los garajes (máximo 2 plazas), jardines, piscinas, etc.

Además según el artículo 68 de la Ley del Impuesto será vivienda continuada aquella en la que el contribuyente resida durante un período continuado de TRES AÑOS.

No obstante se entenderá que la vivienda ha tenido carácter de habitual cuando a pesar de no haber transcurrido el plazo continuado de tres años se produzca alguna de las circunstancias señaladas a continuación:

- Fallecimiento del contribuyente.
- Otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda tales como separación matrimonial, traslado laboral, etc.
- En general, causas de NECESIDAD.

Si no se cumple este requisito se perderá el derecho sobre las deducciones practicadas, debiendo sumar a la cuota líquida estatal y a la autonómica o complementaria devengadas en el ejercicio en que se hayan incumplido los requisitos, las cantidades indebidamente deducidas, más los intereses de demora correspondientes.

Además para que la vivienda constituya residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente en un plazo de DOCE MESES contados desde la fecha de adquisición o terminación de las obras. Si bien el artículo 54.2 del Reglamento del IRPF establece una excepción al cumplimiento de esta condición:

- Por fallecimiento del contribuyente, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o empleo más ventajoso,
- Por razón de cargo o empleo se disfrute de otra vivienda habitual y la vivienda adquirida no fuese objeto de otra utilización, en cuyo caso, el plazo de 12 meses se cuenta a partir de la fecha de cese en el cargo o empleo.

Cada contribuyente solo puede residir en una vivienda habitual.

#### . Importe de la Deducción por Adquisición de Vivienda Habitual.

15 % de las cantidades gastadas por este concepto en el ejercicio. Ahora bien, a partir de 1 de Enero de 2002, el importe de esta deducción se distribuye 10,05% a deducir de la cuota íntegra estatal y un 4,95% de la cuota íntegra autonómica (en este último caso, siempre y cuando la Comunidad autónoma correspondiente no articule otro porcentaje)

\* La **base máxima** para esta deducción será de **9.015 euros anuales** y estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente (honorarios de notaría, registro y gestión, el IVA, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, o en su caso, el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana cuando el adquirente asuma su pago recogiendo esta obligación en el contrato de compraventa, los permisos municipales, los honorarios de arquitectos y aparejadores, gastos de formalización del crédito, comisiones de apertura, etc.) y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses y demás gastos derivados de la misma.

Además, y como establece el artículo 55 del Reglamento del Impuesto, a partir de 2007 se dispone que en los casos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, el contribuyente que, por tal causa, deba de abandonar la que en vigencia del matrimonio constituyó su vivienda habitual, podrá seguir aplicándose la deducción siempre que la citada vivienda continúe siendo la residencia habitual de sus hijos y su excónyuge. También podrá practicarse deducción por las cantidades satisfechas, en su caso, para la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir su vivienda habitual, con el límite conjunto de 9.015 euros anuales.

No obstante, se establecen ciertas limitaciones a las cantidades que pueden ser objeto de deducción:

- Adquisición de vivienda habitual habiendo disfrutado de deducción por otra. Las cantidades objeto de deducción serán las obtenidas por la diferencia entre el precio de la nueva vivienda y el valor de las anteriores en la medida que hubiesen sido objeto deducción.

Es más, a partir de 1 de enero de 1999, cuando se adquiriera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción. Dicho de otro modo, si la base de la deducción de la vivienda anterior fue de 48.080,97 euros, y por la nueva se pagan 132.222,66 euros, con derecho a deducción por 84.141,69 euros, ésta no podrá practicarse hasta que el contribuyente no haya invertido en la nueva vivienda los 48.080,97 euros que gozaron de deducción en la anterior.

Hasta 31 de diciembre de 2006 Si se utilizaba FINANCIACION AJENA en la adquisición, los porcentajes a aplicar sobre la base (9.015,18) eran de:

- 25 por 100 sobre los primeros 4.507,59 euros (16,75 a deducir de la cuota íntegra estatal y 8,25 de la cuota íntegra autonómica (siempre y cuando la Comunidad autónoma no articule otro porcentaje)) y el 15 por 100 (10,05 a deducir de la cuota íntegra estatal y 4,95 de la cuota íntegra autonómica (siempre y cuando la Comunidad autónoma no articule otro porcentaje)) sobre el exceso hasta 9.015,18 euros, durante los dos primeros años.

- 20 por 100 sobre los primeros 4.507,59 (13,40 a deducir de la cuota íntegra estatal y 6,60 de la cuota íntegra autonómica (siempre y cuando la Comunidad autónoma no articule otro porcentaje)) y el 15 por 100 (10,05 a deducir de la cuota íntegra estatal y 4,95 de la cuota íntegra autonómica (siempre y cuando la Comunidad autónoma no articule otro porcentaje)) sobre el exceso hasta 9.015,18 euros, a partir del tercer año.

\* Para poder aplicar estos porcentajes incrementados habían de cumplirse una serie de condiciones:

- Que el importe financiado del valor de adquisición de la vivienda, al menos, suponga un 50 por 100 de dicho valor. En caso de reinversión por venta de la vivienda habitual el porcentaje del 50 por 100 se entenderá referido al exceso de inversión que corresponda.

- Hasta la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 2000, la financiación había de realizarse a través de una entidad de crédito o aseguradora o mediante préstamos concedidos por las empresas a sus empleados. Esta sentencia permite además utilizar como medio de financiación los préstamos concedidos por particulares y demás.

- Que durante los 3 primeros años de vida del préstamo NO SE AMORTICEN cantidades superiores en su conjunto al 40 por ciento del importe total solicitado.

**NOTA:** Pues bien, para el ejercicio 2007 se SUPRIMEN los porcentajes de deducción incrementados por utilización de financiación ajena, estableciendo la letra c) de la disposición transitoria 13ª de la Ley que anualmente la Ley de PGE determinará el procedimiento y las condiciones para la percepción de

compensaciones fiscales para aquellos contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual antes de 20 de enero de 2006, en el supuesto de que, teniendo derecho a la deducción por adquisición de la vivienda habitual, el nuevo régimen de la deducción les resulte menos favorable que el vigente hasta la aplicación de la reforma.

Para la aplicación de esta "deducción más favorable" se ha articulado una compensación fiscal por la diferencia, entre la deducción aplicable del 15% actualmente y la que cabría haber aplicado de haber aplicado la anterior normativa con porcentajes incrementados por financiación ajena (todo ello, siempre y cuando el inmueble fuese adquirido antes de 20 de enero de 2006).

#### **. Gastos No Incluidos:**

No se considerará adquisición de vivienda:

- La conservación o reparación. Son gastos realizados regularmente para mantener el uso normal de los bienes materiales (pintado, etc.) y la sustitución de elementos deteriorados por el uso normal de los bienes en los que se hayan integrado (arreglo de calefacción, ascensor, etc.).
- Los gastos de mejora, como el mobiliario, puertas de seguridad, instalación de contraventanas, etc.
- Adquisición de garajes, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, siempre que se adquieran **INDEPENDIENTEMENTE** de ésta. (Cuando se adquieran estos elementos conjuntamente con la vivienda sí que se integrarán en el valor de ésta).

#### **. Adquisición de Otra Vivienda Habitual:**

Cuando se adquiera otra vivienda habitual y se haya disfrutado de esta deducción por otra vivienda anterior, entonces la base para el cálculo de la deducción será la diferencia entre el precio de la nueva vivienda y el valor de la anterior en parte en la que hubiera sido objeto de deducción.

Además cuando la enajenación de una vivienda habitual genere una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición de la nueva se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. No podrá practicarse la deducción por la adquisición de la vivienda mientras las cantidades invertidas en la misma no superen el precio de la anterior (caso de que haya sido objeto de deducción) como la ganancia patrimonial exenta.

\* Los contribuyentes **DISCAPACITADOS** que caso de adquisición de vivienda habitual, efectúen obras e instalaciones de adecuación en la misma, podrán aplicar la mencionada deducción con las siguientes peculiaridades:

- Certificación de esas obras como **NECESARIAS**.
- La base de la deducción será de 12.020 euros.
- Se aplicará un porcentaje único de deducción del 20% (13,40% estatal más 6,60% autonómico), medie o no financiación ajena.

Además la reforma desarrollada con la Ley 35/2006, amplía el ámbito subjetivo de aplicación de esta deducción, pues establece que podrán aplicarse la deducción, además del contribuyente discapacitado, su cónyuge, o de un pariente en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, que conviva con él, quienes resulten ser copropietarios del inmueble en el que se encuentre la vivienda, cuando se trate de inversiones en obras e instalaciones de adecuación para:

- . Modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública.
- . Ampliación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar las barreras de comunicación sensorial o de promoción de su seguridad.

Departamento de Fiscalidad de RCR, Proyectos de Software.

La información utilizada en la redacción de este artículo es una cortesía del Programa "["ASESOR DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS"](#)".

## **PRECAUCIONES NECESARIAS ANTES DE COMPRAR UNA VIVIENDA (IV).**

## COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA DE SEGUNDA MANO EN LA QUE EXISTEN ARRENDATARIOS O INQUILINOS.

Un importante dato a tener en cuenta cuando decidamos comprar una vivienda de segunda mano, es la posible existencia de arrendatarios (a los que la ley protege especialmente), pues determinará que el adquirente, esto es el comprador, quedará subrogado durante un período de tiempo (en función de una serie de circunstancias a las que a continuación haremos referencia) en los derechos y obligaciones del vendedor (que además será el arrendador).

Así, el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 dispone:

"El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aún cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la ley Hipotecaria.

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años".

En virtud de lo dispuesto en el referido artículo 14, podemos obtener las siguientes conclusiones:

1) El comprador que adquiera una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador (que será el vendedor), esto es, deberá soportar el arrendamiento durante los cinco primeros años de vigencia del contrato. Recordemos que el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos dispone que, aún cuando en el contrato se hubiese señalado una duración anual, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador su voluntad expresa en contra.

2) Cuando la duración pactada del arrendamiento fuese superior a cinco años, el adquirente- comprador, deberá soportar el arrendamiento durante la totalidad del tiempo pactado. Ahora bien, aquí se establece una excepción: Cuando concurren en el comprador los requisitos establecidos en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, solamente deberá soportar el arrendamiento por el período de tiempo que reste hasta transcurrir el plazo de cinco años.

Los requisitos que deben concurrir, y que establece la Ley Hipotecaria, son los siguientes:

- a) Que se adquiera de buena fe.
- b) Que se adquiera a título oneroso.
- c) Y que se inscriba en el Registro.

El artículo 34 de la Ley Hipotecaria dispone: "El tercero hipotecario que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante, por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviese su causante o transferente".

Así, cuando en el comprador concurren estos requisitos, y aún habiéndose pactado una duración del arrendamiento superior a 5 años, solamente estará obligado a soportarlo por el tiempo que reste para el transcurso del plazo de 5 años. Además, en estos supuestos, el vendedor deberá indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo de dicho plazo de cinco años, reste por cumplir.

Por último señalar que, cuando las partes, en el contrato de arrendamiento, hubiesen estipulado que la enajenación de la vivienda extingue el arrendamiento, el comprador únicamente deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años.

También es importante tener presente los derechos que en favor del arrendatario establece la Ley de Arrendamientos Urbanos, en los supuestos en que el arrendador pretenda la venta de la vivienda. Estamos hablando de los derechos de tanteo y de retracto (derechos de adquisición preferente), para lo cual el arrendador (vendedor) deberá notificarle, con carácter previo a la realización de la venta, de forma fehaciente la decisión de vender la vivienda, cuál es el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión. El vendedor deberá acreditar que ha realizado estas notificaciones como condición imprescindible para poder inscribir el título de venta en el Registro de Propiedad.

Departamento Jurídico de RCR Proyectos de Software.

La información utilizada en la redacción de este artículo es una cortesía del Programa ["ABOGADO DE ARRENDAMIENTOS"](#).

## Calendario

[Ver mes de JUNIO](#) (pdf 1 página)

---

Este boletín se le envía debido a que se dio de alta voluntariamente en el servicio.  
Si **NO desea** continuar recibiendo **este boletín**, responda poniendo en el asunto **BAJA**.



Copyright © RCR Proyectos de Software  
Reservados todos los derechos.