



¿CONOCES LA SITUACIÓN DE LOS DESPACHOS Y ASESORÍAS EN ESPAÑA?



Descárgate el informe

Boletín N°46 27/11/2018

NOTICIAS

¿Cuál es la principal novedad de este año para abaratar la factura fiscal del próximo?

Los contribuyentes que aprovechen este mes para beneficiarse de algunas ventajas fiscales podrían ahorrar de media hasta un máximo de 4.600 euros en el próximo año.

Hacienda modifica el sistema de declaraciones informativas.

La Agencia Tributaria (Aeat) ha establecido que la próxima campaña de declaraciones informativas 2018 -a presentar a partir del 1 de enero ...

Ocultar el origen de las ventas para esquivar al fisco costará hasta el 0,5% de la facturación

finanzas.com 26/11/2018

Valerio insiste en que el permiso de paternidad será de 8 semanas en 2019

expansion.com 26/11/2018

Hacienda se compromete a divulgar qué es aceptable en planificación fiscal.

expansion.com EFE 23/11/2018

Consejos para aprovechar la recta final de año y ahorrar 4.600 euros en la próxima declaración de la Renta.

europapress.es 22/11/2018

Los notarios han informado de más de 180.000 operaciones sospechosas de blanqueo desde 2006

elpais.com 26/11/2018

Pasos para dar de alta en la Seguridad Social a un empleado del hogar

abc.es 26/11/2018

Hacienda lanzará "ya" la oficina de control a grandes patrimonios que vigilará entorno familiar y societario.

europapress.es 22/11/2018

El permiso por lactancia pasará de 15 a 17 días y lo pagarán las mutuas.

abc.es 23/11/2018

COMENTARIOS

La duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio.

En los contratos de arrendamiento de local, al ser el régimen aplicable, en primer, el establecido por la propia voluntad de las partes, la duración de estos contratos será la que las partes libremente hayan pactado. Lo analizamos

El TEAC resuelve que no haber acreditado la insolvencia no puede ser motivo para denegar la imputación de la pérdida en el Impuesto sobre Sociedades.

Con fecha 6 de noviembre de 2018, el TEAC, en su Resolución 06419/2016, reitera su criterio al respecto del hecho de que un acreedor que no realice...

ARTÍCULOS

Registro Contable del IVA en las donaciones. El ICAC muestra su criterio.

El ICAC, en su Boletín de Septiembre de 2018 (BOICAC nº 115), se ha posicionado al respecto del registro del IVA en las operaciones de ...

La Agencia Tributaria ya ha cruzado datos con Trabajo para comenzar a devolver pronto el IRPF de la maternidad.

expansion.com 22/11/2018

Acuerdo del Gobierno con las organizaciones de autónomos para que la cuota mínima suba unos 64 euros al año

eldiario.es 22/11/2018

La pensión media crece seis veces más que el salario desde el inicio de la crisis.

elpais.com 22/11/2018

El Tribunal Supremo excluye los ingresos de la pareja de hecho para tener acceso al subsidio por desempleo

eldiario.es 21/11/2018

FORMACIÓN

¿Cómo hacer Facturas Rectificativas, electrónicas y otras cuestiones?

Aprenda a realizar facturas rectificativas correctamente; las sanciones por incumplir plazos...

JURISPRUDENCIA

Arrendamientos urbanos. Arrendamiento de local de negocio celebrado antes del 9 de mayo de 1985.

Duración cuando se ha producido traspaso tras la entrada en vigor de la LAU 1994. STS, Sala Civil, de 6 de Noviembre de 2018

Necesidad de seguir el trámite de despido colectivo cuando el número de extinciones supera los umbrales del artículo 51 ET

Y concurren causas de índole económica, organizativa y productiva en las decisiones extintivas. Se trata de una exigencia legal que no puede ser obviada por pacto o acuerdo colectivo, ni siquiera por pacto fin de huelga. Despido que es calificado como nu

NOVEDADES LEGISLATIVAS

JEFATURA DEL ESTADO - Medidas Urgentes (BOE nº 284 de 24/11/2018)

Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera.

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA - Impuestos (BOE nº 283 del 23/11/2018)

Ley Foral 20/2018, de 30 de octubre, de modificación de diversos impuestos.

CONSULTAS TRIBUTARIAS

Renuncia a la exención del IVA en operaciones inmobiliarias

Las exenciones relativas a los terrenos no edificables y a las segundas y ulteriores entregas de edificaciones pueden ser objeto de renuncia.

CONSULTAS FRECUENTES

¿Puedo renunciar al Suministro Inmediato de Información (SII) del IVA?. Si es así, ¿cuándo?

SÍ, puede renunciarse a su aplicación pero no en todos los casos. Efectivamente para poder renunciar a la aplicación del Suministro ...

¿Cuándo puedo eliminar de mi contabilidad los resultados negativos de ejercicios anteriores?

Primero hay que diferenciar entre la pérdida contable y la pérdida fiscal para saber cuando puede ser objeto de compensación y en qué medida.

FORMULARIOS

Requerimiento de abono al/a arrendatario/a de indemnización conforme al Art. 34 de la LAU

Cuando el/la arrendatario/a ha iniciado la misma actividad en los seis meses siguientes.

Notificación del/la arrendador/a dando por concluido el contrato local una vez expirado el término pactado

Modelo de notificación del/la arrendador/a dando por concluido el contrato local una vez expirado el término pactado

Deducción fiscal de indemnización pagada a inmobiliaria por venta de inmueble por cuenta propia cuando se había firmado exclusividad con la misma.

La consultante firmó un contrato de exclusividad con una inmobiliaria para la venta de una vivienda de su propiedad. Vigente el contrato, ...

Posibilidad de seguir practicando la deducción por inversión en vivienda habitual si se sustituye un préstamo hipotecario por otro nuevo.

El consultante se plantea cancelar el préstamo hipotecario con el que financió la adquisición de su vivienda habitual y formalizar uno ...



AGENDA

Agenda del Contable

Consulte los eventos y calendario para los próximos días.



FORMACIÓN



CONSULTAS TRIBUTARIAS

Deducción fiscal de indemnización pagada a inmobiliaria por venta de inmueble por cuenta propia cuando se había firmado exclusividad con la misma.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

La consultante firmó un contrato de exclusividad con una inmobiliaria para la venta de una vivienda de su propiedad. Vigente el contrato, la propietaria vende por su cuenta la vivienda, por lo que la inmobiliaria la demanda por incumplimiento de contrato, siendo condenada la consultante al pago de 9.360 euros, cantidad que le es embargada de su cuenta bancaria por orden judicial.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Incidencia de la cantidad embargada en la tributación por el IRPF.

CONTESTACION-COMPLETA:

La determinación legal del concepto de ganancias y pérdidas patrimoniales se recoge en el artículo 33 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 del día 29), que en su apartado 1 establece 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 su parte, la norma general (recogida en el artículo 34.1 de la misma ley) para determinar el importe de la ganancia o pérdida patrimonial en el supuesto de transmisión onerosa o lucrativa establece que aquel importe será la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de los elementos patrimoniales.

A su vez, el artículo 35 de la misma ley determina respecto a las transmisiones a título oneroso lo siguiente:

“1. El valor de adquisición estará formado por la suma de:

- a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiera efectuado.
- b) El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

En las condiciones que reglamentariamente se determinen, este valor se minorará en el importe de las amortizaciones.

2. El valor de transmisión será el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado. De este valor se deducirán los gastos y tributos a que se refiere la letra b) del apartado 1 en cuanto resulten satisfechos por el transmitente.

Por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste”.

Conforme con esta regulación normativa, este Centro directivo ha venido interpretando que los importes cobrados a los propietarios por las inmobiliarias por sus labores de gestión en la venta de inmuebles tienen la consideración de gastos inherentes a la transmisión, por lo que desde tal consideración son deducibles del valor de transmisión, criterio recogido (entre otras) en las consultas 1917-01, 0452-04 y V0926-18.

En el caso consultado, la venta de la vivienda es realizada directamente por la consultante, incumpliendo así la cláusula de exclusividad contenida en el contrato suscrito con la inmobiliaria para realizar aquella venta, lo que da lugar a una demanda judicial de esta por incumplimiento de contrato, obteniendo la mediadora sentencia favorable condenando a la consultante al pago de 9.360 euros (cantidad que cabe entender responde a los honorarios no percibidos por aquella por la operación de venta de la vivienda, operación sobre la que tenía su exclusividad). Por tanto, en cuanto el importe embargado judicialmente a la consultante se corresponda con esos honorarios su incidencia tributaria se produce a través del valor de transmisión (minoración como gasto) en la determinación del importe de la ganancia o pérdida patrimonial obtenida por la transmisión del inmueble.

Como complemento de lo hasta aquí expuesto, procede indicar que si la sentencia que condena a la consultante se ha producido en un período impositivo posterior al de la transmisión de la vivienda, la regularización de la situación tributaria correspondiente a la declaración del Impuesto en que se imputó la ganancia o pérdida patrimonial obtenida

por la venta de la vivienda —minorando del valor de transmisión el importe objeto de consulta— podrá efectuarse instando el consultante la rectificación de la autoliquidación, tal como establece el artículo 120.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE del día 18):

“Cuando un obligado tributario considere que una autoliquidación ha perjudicado de cualquier modo sus intereses legítimos, podrá instar la rectificación de dicha autoliquidación de acuerdo con el procedimiento que se regule reglamentariamente.

Cuando la rectificación de una autoliquidación origine una devolución derivada de la normativa del tributo y hubieran transcurrido seis meses sin que se hubiera ordenado el pago por causa imputable a la Administración tributaria, ésta abonará el interés de demora del artículo 26 de esta ley sobre el importe de la devolución que proceda, sin necesidad de que el obligado lo solicite. A estos efectos, el plazo de seis meses comenzará a contarse a partir de la finalización del plazo para la presentación de la autoliquidación o, si éste hubiese concluido, a partir de la presentación de la solicitud de rectificación.

Cuando la rectificación de una autoliquidación origine la devolución de un ingreso indebido, la Administración tributaria abonará el interés de demora en los términos señalados en el apartado 2 del artículo 32 de esta ley”.

Lo que comunico a usted con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley General Tributaria.



CONSULTAS TRIBUTARIAS

Posibilidad de seguir practicando la deducción por inversión en vivienda habitual si se sustituye un préstamo hipotecario por otro nuevo.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

El consultante se plantea cancelar el préstamo hipotecario con el que financió la adquisición de su vivienda habitual y formalizar uno nuevo con otra entidad con mejores condiciones financieras.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Posibilidad de seguir practicando la deducción por inversión en vivienda habitual por las cantidades que satisfaga por la amortización del nuevo préstamo. En caso afirmativo, si, además, puede practicarla también en función de los gastos globales ocasionados en la cancelación y constitución de uno y otro préstamo, respectivamente.

CONTESTACION-COMPLETA:

Se parte de la premisa, como así se señala, de que al consultante le es de aplicación, con respecto de la vivienda objeto de consulta, el régimen transitorio para continuar aplicando la deducción por inversión en vivienda habitual a partir del ejercicio 2013, regulado por la disposición transitoria decimotercera de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobada por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF.

Igualmente, se parte de la hipótesis de que el préstamo hipotecario a cancelar tenía como única finalidad el financiar la adquisición de la vivienda que actualmente constituye la vivienda habitual de la consultante.

La deducción por inversión en vivienda habitual, en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012, se recoge en los artículos 68.1, 70 y 78 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, siendo el primero de ellos, concretamente en su número 1º, donde se establece la configuración general de la deducción estableciendo que, con arreglo a determinados requisitos y circunstancias, los contribuyentes podrán aplicar una deducción por inversión en su vivienda habitual. Dicha deducción se aplicará sobre “las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual” de los mismos.

Añade que la base de deducción, con el límite de 9.040 euros anuales, “estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de

reforma económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento”.

Referente a la inversión que es susceptible de deducción, la norma no establece ningún tipo de restricción en cuanto a la procedencia de la financiación -propia o ajena-, y forma en la que esta se compone -uno o varios préstamos o créditos y, en su caso, garantías exigidas para su concesión-.

Tratándose de inversión mediante financiación ajena, la deducción se practicará a medida que se vaya devolviendo el principal y se abonen, en su caso, los correspondientes intereses, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos exigidos para la aplicación de la deducción, siendo irrelevante que el préstamo se obtenga de un familiar.

En el caso de sustituir un préstamo por otro -con las garantías y condiciones que cualquiera de ellos tuviese- no conlleva entender que en ese momento concluye el proceso de financiación de la inversión correspondiente y se agotan las posibilidades de practicar la deducción, ello únicamente implica la modificación de las condiciones de financiación inicialmente acordadas, siempre que, evidentemente, el nuevo préstamo se dedique efectivamente a la amortización del anterior.

Por ello, las anualidades (cuota de amortización e intereses) y demás cuantías que se satisfagan por el nuevo préstamo -en su constitución, vida y cancelación-, en la parte proporcional que del capital obtenido en este sean atribuibles a la amortización o cancelación del préstamo originario -habiéndose este primero destinado exclusivamente a la adquisición de la vivienda habitual-, incluida en su caso la cancelación registral hipotecaria, darán derecho a deducción por inversión en vivienda habitual, formando parte de la base de deducción del periodo impositivo en que se satisfagan, siempre que se cumplan los demás requisitos legales y reglamentarios exigidos.

Cuestión distinta sería un supuesto de cancelación, parcial o total, de la deuda y una posterior obtención de crédito, incluso con la garantía de los citados bienes, sin continuidad entre ambos no siendo suficiente que el importe que constituya el principal prestado del nuevo coincida con el capital pendiente de amortizar del previamente cancelado. Lo cual habría que entender que son operaciones distintas, e implicaría la pérdida al derecho a practicar la deducción por inversión en vivienda habitual por la nueva financiación.

Respecto del nuevo préstamo, como de cualquier otro, el consultante deberá poder acreditar su destino vinculado a la vivienda y la justificación de su devolución; ello deberá efectuarse utilizando cualquiera de los medios de prueba generalmente admitidos en derecho, correspondiendo la valoración de las pruebas aportadas a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria.

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.



AGENDA



COMENTARIOS

La duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio.

Los arrendamientos para uso distinto a vivienda se rigen obligatoriamente por lo dispuesto en los Títulos I (ámbito de aplicación de la Ley) y IV (fianza y formalización del contrato) de la Ley 29/1994, pero, en lo que se refiere al contenido esencial del contrato, se rigen primeramente por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Por tanto, en los contratos de arrendamiento de local, al ser el régimen aplicable, en primer, el establecido por la propia voluntad de las partes (pues existe libertad de pacto), la duración de estos contratos será la que las partes libremente hayan pactado.

En los supuestos en que no se haya fijado duración, se aplicará, de forma supletoria, el Artículo 1.581 del Código Civil, de forma que:

1. Se entiende hecho el arrendamiento por años cuando se ha fijado un alquiler anual.
2. Se entiende hecho por meses, cuando el alquiler es mensual.
3. Se entiende hecho por días, cuando el alquiler es diario.

El arrendamiento cesa, cumplido el término, sin necesidad de requerimiento especial.

Por tanto, tenga en cuenta que...

Como la duración puede ser objeto de pacto entre las partes, debe analizarse, en función de sus circunstancias, si interesa pactar un plazo de duración largo o un plazo de duración corto con posibilidad de prórrogas. En unos casos puede interesar asegurarse una larga duración del contrato y en otros, por el contrario, puede interesar un plazo de duración corto, para no estar atado por el contrato si el negocio no marcha bien, por ejemplo.

La opción por una u otra posibilidad va vinculada, en gran medida, a cómo se pacte la posibilidad de desistimiento anticipado del contrato.

Extinción por transcurso del término pactado (Artículo 34 de la Ley 29/1994)

La extinción por transcurso del tiempo pactado del contrato de arrendamiento, de una finca en la que durante los últimos cinco años se ha venido desarrollando una actividad comercial de venta al público, otorga al arrendatario el derecho a exigir una indemnización a cargo del arrendador. Para esto es requisito necesario que el arrendatario haya manifestado al arrendador, con una antelación de cuatro meses a la expiración del plazo, su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado.

La cuantía de la indemnización se determinará en función de las siguientes circunstancias establecidas en el Artículo 34 de la Ley 29/1994:

1. Si el arrendatario iniciara en el mismo municipio, dentro de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento, el ejercicio de la misma actividad a la que viniera estando dedicada, la indemnización comprenderá los gastos de traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada con respecto a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad.
2. Si el arrendatario iniciara dentro de los seis meses siguientes a la extinción del arrendamiento una actividad diferente o no iniciara actividad alguna, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.

Señala, asimismo, el Artículo 34 de la Ley 29/1994 que, en caso de falta de acuerdo entre las partes sobre la cuantía de la indemnización, la misma será fijada por el árbitro designado por aquéllas.

Resolución del contrato de pleno derecho conforme al Artículo 35 de la Ley 29/1994

Podrá el arrendador, resolver el contrato de pleno derecho por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del Artículo 27 de la Ley 29/1994 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el Artículo 32 de la Ley 29/1994.

Es decir, cuando se produzca alguna de las siguientes causas:

1. La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
2. La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
3. La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
4. Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Fallecimiento arrendatario. Subrogación conforme al Artículo 33 de la Ley 29/1994

En caso de fallecimiento del arrendatario, podrá subrogarse en sus derechos y obligaciones, el heredero o legatario, hasta la extinción del contrato, conforme a los siguientes requisitos:

1. Que en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional.
2. Continuación por el heredero o legatario en el ejercicio de la actividad profesional o empresarial.
3. Notificación escrita al arrendador, dentro de los 2 meses siguientes al fallecimiento del arrendatario.

Además, tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.

El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario.

Desistimiento del contrato por el/la arrendatario/a

En cuanto al desistimiento del contrato por el arrendatario, y a diferencia de lo que ocurre con los arrendamientos de vivienda, la LAU no contiene precepto alguno que se refiera a esta circunstancia.

En consecuencia, podrá establecerse la posibilidad de desistir desde el inicio o cuando el contrato haya alcanzado una duración mínima (seis meses, un año,...), con un plazo mayor o menor de preaviso; y lo más importante de todo, si el desistimiento implica o no abonar una indemnización al arrendador y cuál sea la cuantía de ésta (lo habitual es pactar una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que reste por cumplir; y que los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la mencionada indemnización); para así moderar las consecuencias que pueda tener el desistimiento.

La duración de los contratos de arrendamiento de local anteriores a la LAU 1994

En este apartado mencionaremos un supuesto especial, referido a la subrogación en los arrendamientos de local. Este supuesto viene recogido en el Artículo 60 del Decreto 4104/1964.

Así, se establece que, cuando se produzca la muerte del arrendatario del local, y el contrato siga vigente, aún cuando sea por prórroga legal, el heredero de éste le sustituirá en todos sus derechos y obligaciones.

En el supuesto de que no exista heredero, o existiendo manifieste su deseo de no sustituir al arrendatario fallecido, el socio de éste podrá continuar el arrendamiento, aún en el supuesto de tratarse de una sociedad civil.

Esta posibilidad de sustitución, señalado en los dos párrafos anteriores, dispone el Artículo 60 del Decreto 4104/1964, en su apartado 3º que será de aplicación a dos transmisiones, es decir, que fallecido el primer sustituto del arrendatario, podrá tener lugar la segunda y última subrogación.

Finalmente señalar que cada vez que se produzca una de esas transmisiones (subrogación), el arrendador tendrá derecho a aumentar la renta.

Contratos celebrados con anterioridad a la LAU pero que siguen vigentes tras su entrada en vigor. Régimen transitorio.

Contratos de arrendamiento de local antes del Real Decreto-Ley 2/1985 (Real Decreto Ley "Boyer")

A) Arrendatario persona física:

El contrato se extingue por jubilación o fallecimiento del arrendatario, salvo que tenga lugar la SUBROGACIÓN. Se extinguirá el contrato salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local. No obstante señalar que, esta subrogación no podrá tener lugar cuando ya hubieran tenido lugar dos subrogaciones (transmisiones) de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 60 del Decreto 4104/1964 (a la muerte del arrendatario le sustituye un heredero. A falta de heredero, o si éste no desea subrogarse, podrá continuar el arrendamiento el socio del arrendatario fallecido).

En defecto de cónyuge superviviente o habiéndose subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años desde la aprobación de la ley, podrá subrogarse un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. Asimismo, igual que hemos visto en el párrafo anterior, esta subrogación tampoco podrá tener lugar cuando ya se hubiese producido, en este caso una subrogación (transmisión), de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 60 del Decreto 4104/1964.

El contrato durará, en este caso, el tiempo suficiente hasta completar veinte años a contar desde la aprobación de la LAU.

B) Arrendatario persona jurídica:

Los arrendamientos de locales en los que se ejerzan actividades comerciales se extinguirán en veinte años.

Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades distintas a las comerciales, a la que correspondan cuotas según las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas:



1. De menos de 510,86 euros = en veinte años.
2. Entre 510,83 y 781,32 euros = en quince años.
3. Entre 781,33 y 1141,92 euros = en diez años.
4. De más de 1141,92 euros = en cinco años.

Los locales cuya superficie sea superior a 2.500 metros cuadrados se extinguirán en cinco años.

Todos estos plazos enumerados, se contarán a partir del 1 de Enero de 1995, fecha de entrada en vigor de la LAU.

Es importante saber que...

Cuando en los diez años anteriores al 1 de Enero de 1995, se hubiera producido el traspaso de local de negocio, los plazos mencionados se incrementarán en cinco años.

C) Arrendamientos de local en general:

Señala la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/1994 que aquellos contratos, que a fecha 1 enero de 1995, no haya transcurrido aún el plazo de duración fijado en el contrato, durarán el tiempo que les reste para que dicho plazo se cumpla.

Si ese plazo es inferior al que resultaría de aplicar las reglas A) y B) anteriores, el arrendatario podrá hacer durar el arriendo el plazo que resulte de la aplicación de dichas reglas.

Contratos de arrendamiento de local posteriores al del Real Decreto-Ley 2/1985 (Real Decreto Ley "Boyer")

Los contratos de arrendamiento de local celebrados con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de Abril, de medidas de política económica (conocido como el "Decreto Boyer", y que entró en vigor el 9 de Mayo de 1985) y, que continúen vigentes a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se continuarán rigiendo, por las reglas del referido "Decreto Boyer" y por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

No obstante, respecto de aquellos contratos de arrendamiento de local que continúen vigentes, como consecuencia de haberse producido la tácita reconducción (conforme al Artículo 1.566 del Código Civil) se regirán por las normas de la LAU relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.



COMENTARIOS

El TEAC resuelve que no haber acreditado la insolvencia no puede ser motivo para denegar la imputación de la pérdida en el Impuesto sobre Sociedades.

Con fecha 6 de noviembre de 2018, el Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC), en su Resolución 06419/2016, reitera su criterio al respecto del hecho de que *un acreedor que no realice acciones dirigidas al cobro efectivo de los créditos que pudieran acreditar la imposibilidad de cobro, pueda significar una renuncia de sus derechos, que a efectos fiscales debe considerarse como una liberalidad en los términos establecidos en el artículo 14.1.e del TRLIS* (Real Decreto 4/2004 del Texto Refundido del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS)- antigua normal de la LIS) y consecuentemente un gasto no deducible.

Recuerde que...

Los artículos 12.2 y 14.1.e) del RD 4/2004 antigua LIS, tienen su reflejo en los actuales artículos 13.1 y 15.1.e) de la Ley 27/2014 de la LIS, respectivamente.

Ahora bien, dicho lo anterior, asimismo el TEAC señala que esta circunstancia no puede hacerse de modo absoluto e indiscriminado, habida cuenta que la norma no lo menciona y, por ende, ha de ponderarse en función de las circunstancias concurrentes en cada caso, debiendo aparecer ciertos indicios, en función de las relaciones entre las entidades, dición de los contratos, etc., que avalen tal conclusión de renuncia de derechos y consiguiente liberalidad.

aeat

La controversia en este caso surge porque según la Inspección tributaria, las provisiones (en la nueva norma -LIS- denominadas deterioros) realizadas por la entidad no se sustentaron en la concurrencia de los requisitos exigidos fiscalmente; considera que no es suficiente para admitir la deducibilidad fiscal del gasto que genera la dotación a la provisión su contabilización y que los créditos pendientes de pago estén vencidos, sino que se requiere por parte de la entidad que procede a la dotación una conducta tendente a la exigencia de dicha deuda, transcurrido el año desde su vencimiento, lo cual no ha sido acreditado en ningún momento por parte del obligado tributario.

contribuyente

Por otro lado el contribuyente u obligado tributario, a este punto alega que, de ser así, muchas empresas se verían obligadas a no poder deducir jamás las pérdidas por deterioro de créditos incobrables porque para éstas, que tienen créditos comerciales medios con clientes de pequeña cuantía, la exigencia de una reclamación judicial o notarial supone costes mayores que el crédito a recuperar.

De esta forma y refiriéndose a la Resolución de 04/04/2017 el propio TEAC concluye:

Que el no haber acreditado la insolvencia no puede erigirse como motivo para denegar el cómputo de la pérdida, toda vez que para dotar la correspondiente provisión no se exigía tal insolvencia declarada sino solo el transcurso del tiempo previsto, como indicio de una posible insolvencia; que en el TRLIS no exige tal circunstancia a diferencia de lo que ocurre en los casos de entidades vinculadas.

Que un acreedor no realice acciones dirigidas al cobro efectivo de los créditos que pudieran acreditar la imposibilidad de cobro, no significa de modo absoluto e indiscriminado que renuncie al mismo, debiendo aparecer ciertos indicios que avalen tal conclusión de renuncia de derechos y consiguiente liberalidad, para no permitir la deducibilidad del gasto vía provisión (o deterioro).



ARTÍCULOS

Registro Contable del IVA en las donaciones. El ICAC muestra su criterio.

El Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, en su Boletín de Septiembre de 2018 (BOICAC nº 115), se ha posicionado al respecto del tratamiento contable del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) en las donaciones de inmovilizado, tanto para la sociedad donante como para la sociedad donataria.

A este respecto, y antes tratar la resolución de esta consulta nº 1 BOICAC nº 115 por parte del ICAC, nos gustaría realizar dos puntualizaciones iniciales:

1. No entraremos en el presente comentario, pues [ya lo hemos hecho en otros](#), a tratar si la entrega de inmovilizados por donaciones están exentas o no del IVA, si bien lo habitual es que no lo estén y así se justifica el ICAC apoyándose en los artículos 84 y 88 de la Ley del Impuesto, para justificar la repercusión y la obligación de soportar el Impuesto por las partes intervinientes en la operación (donante y donatario).

Recuerde que...

La donación constituirá una pérdida para el donante (subgrupo 67 PGC) y un ingreso para el donatario (subgrupo 13 PGC y posterior traspaso al subgrupo 74).

2. De acuerdo con la Norma de Valoración 2ª del Plan General de Contabilidad, la empresa que entrega activos de inmovilizado material sin contraprestación los tendrá que dar de baja por su **valor neto contable o valor en libros**. Para ello además de dar de baja la cuenta que recoja dicho inmovilizado tendremos que dar de baja los deterioros de valor registrados y las amortizaciones, en el caso que corresponda. De esta forma el valor que resulte de descontar al valor del inmovilizado los deterioros de valor y la amortización sería el valor de la donación realizada. Por el contrario, el donatario, reconocerá el inmovilizado recibido de forma gratuita por su valor razonable.

El ICAC se remite a la norma de registro y valoración nº 12 del PGC para justificar cuál debería ser el registro contable correcto en el caso de las donaciones de inmovilizado:



Si la empresa realiza una donación por la que esté obligada a repercutir el IVA, en caso de que se acuerde que el donatario no abone dicho importe, el donante contabilizará un mayor gasto por donación y viceversa; esto es, el donatario reconocerá dicho importe como una donación (un ingreso).



De esta forma los registros contables tipo, en la donación de (por ejemplo) un inmovilizado material, vendrían dados por:

ENTIDAD DONANTE:

Registro Contable - Libro Diario	Debe Haber
(671) Pérdidas procedentes del Inmovilizado Material	XXX
(681) Amortización del Inmovilizado Material	XXX
(691) Deterioro de valor del Inmovilizado Material	XXX
a (21-) Inmovilizado Material	XXX
a (477) H.P. IVA repercutido	XXX

De acuerdo con el criterio recogido por la consulta tratada en este artículo, la cuenta "(671) Pérdidas procedentes del Inmovilizado Material", recogería además del valor contable o valor en libros del inmovilizado en el momento de la transmisión el IVA repercutido legalmente y que no será cobrado por la entidad.

Cuenta 671 = Valor Contable + IVA repercutido y no cobrado

ENTIDAD DONATARIA:

Registro Contable - Libro Diario	Debe Haber
(21-) Inmovilizado Material	XXX
a (131) Donaciones y Legados de Capital	XXX

De igual forma, la entidad donataria que [justificará los donativos recibidos a efectos fiscales](#), además del valor razonable del bien recibido, recogerá en la cuenta "(131) Donaciones y Legados de Capital", el importe del IVA repercutido por la entidad donante como un mayor valor de la donación realizada, pues realmente no será un impuesto soportado si se acuerda "su no pago".

Cuenta 131 = Valor Razonable + IVA repercutido y no pagado

Hemos de recordar que de acuerdo con Norma de Valoración 18ª del Plan General Contable Pyme, las donaciones y legados no reintegrables se contabilizarán inicialmente, con carácter general, como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocerán en la cuenta de Pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la donación o legado. Así, con posterioridad habríamos de ir imputando en la cuenta de resultados el ingreso patrimonial imputado, de la forma:

Registro Contable - Libro Diario	Debe Haber
(131) Donaciones y Legados de Capital	XXX
a (746/747) Donaciones transferidas al resultado del ejercicio	XXX

**CONSULTAS FRECUENTES**

¿Puedo renunciar al Suministro Inmediato de Información (SII) del IVA?. Si es así, ¿cuándo?

Sí, puede renunciarse a su aplicación pero no en todos los casos. Efectivamente para poder renunciar a la aplicación del [Suministro Inmediato de Información](#) (SII) será necesario haberse acogido al mismo de forma voluntaria, pues de lo contrario (estar acogido por obligación legal) no podríamos renunciar a la aplicación del mismo.

Recuerde que...

El SII es obligatorio para los sujetos pasivos del IVA con periodo de liquidación del IVA mensual:

- Inscritos en el REDEME (Registro de Devolución Mensual del IVA)
- Grandes Empresas (facturación superior a 6.010.121,04 €)
- Grupos de IVA.

Si usted ya se acogió al SII debe conocer que deberá permanecer, como mínimo, el año natural para el que haya optado. Así, si optó por el SII para el ejercicio 2018 deberá cumplir con el suministro de los registros de facturación durante al menos el año natural de 2018 (para el que ejercitó la opción), pudiendo renunciar (o acogerse) a la aplicación de este sistema con la presentación de una declaración censal (modelo 036) durante el mes de noviembre anterior al inicio del año natural en el que quiera surta efectos su renuncia; en el caso planteado presentaríamos el modelo 036 en el mes de noviembre de 2018 para dejar de aplicar el SII a partir de 1 de Enero de 2019.

Para la comunicación de la renuncia (como la de acogerse al mismo si fuera el caso) habrá de cumplimentar las casillas 143 y 737 (532 para optar) del modelo 036 de "Declaración Censal" de la AEAT.

MOD036



CONSULTAS FRECUENTES

¿Cuándo puedo eliminar de mi contabilidad los resultados negativos de ejercicios anteriores?

En un comentario anterior revisábamos las alternativas existentes para [contabilizar el resultado del ejercicio cuando se tienen pérdidas](#). De todas ellas, lo más habitual es dejarlas reflejadas en el Balance de la Sociedad como resultados negativos de ejercicios anteriores (cuenta 121) hasta la obtención de beneficios suficientes que permitan su futura compensación.

En este sentido, una duda bastante frecuente es cuándo se puede proceder a realizar tal compensación, sobretudo cuando la pérdida contable dio lugar también a una pérdida fiscal, es decir, a una base imponible negativa en el Impuesto sobre Sociedades. Conceptos que se suelen confundir o entremezclar, dando lugar a pensar que su compensación debe estar relacionada. Pero no es así en absoluto.

El [artículo 10.3 de la Ley 27/2014](#) del Impuesto sobre Sociedades establece que "la base imponible se calculará, corrigiendo, mediante la aplicación de los preceptos establecidos en esta Ley, el resultado contable", luego el resultado fiscal parte del resultado contable, sí, pero ahí se acabó toda convergencia. El ejemplo más claro está en que para un mismo ejercicio podemos tener un resultado contable positivo y una base imponible negativa o viceversa, debido a las diferencias existentes entre el criterio contable y el fiscal, origen de los [ajustes extracontables en el modelo 200](#).

Una vez que tenemos clara tal diferencia:

- La pérdida contable, resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias, puede compensarse en cualquier momento. No obstante, al igual que hacemos [cuando se obtienen beneficios](#), lo lógico es esperar a la junta general en la que se proceda a la aprobación de las cuentas anuales y la aplicación del resultado, ya sea la correspondiente al propio ejercicio con pérdidas o en la de los siguientes.
- La Base Imponible Negativa, resultado del modelo 200 de declaración del Impuesto sobre Sociedades, se compensará en los próximos modelos 200 a presentar con una base imponible positiva, con el límite de la propia base imponible positiva del ejercicio si esta es menor.

- El crédito fiscal que figure en nuestra contabilidad por este motivo (cuenta 4745) se compensará en el cierre del ejercicio al que se refiere el modelo 200 en que se aplica la base imponible negativa pendiente de compensación. Esta compensación se realizará con cargo al impuesto diferido (cuenta 6301), en la misma proporción en que se haya aplicado en el modelo 200 la base imponible negativa pendiente de compensación. [Aquí puedes ver un ejemplo.](#)

Las dos primeras compensaciones son potestativas e independientes, de tal forma que ante un ejercicio con beneficios se puede proceder a compensar los resultados negativos de ejercicios anteriores, con el objetivo de limpiar el balance, y a aplicar en el modelo 200 las bases imponibles negativas pendientes de compensación con el objetivo de reducir la factura fiscal, o bien, dejar una o ambas compensaciones pendientes para ejercicios futuros.

Por su parte, la eliminación del crédito fiscal vendrá condicionada a que ciertamente se proceda a aplicar la base imponible negativa pendiente de compensación.

Recuerde que...

- Cuenta de Pérdidas y Ganancias -> Resultado del ejercicio -> Pérdida o beneficio contable.
- Modelo 200 -> Base Imponible -> Pérdida o beneficio fiscal.

Si no existen diferencias entre el criterio contable ([PGC](#)) y el fiscal ([Ley 27/2014](#)) ambos coincidirán. De lo contrario, su importe será diferente, por lo que para la compensación de cada uno debemos fijarnos en el documento de donde se obtienen para no cometer errores.

© RCR Proyectos de Software
Tlf.: 967 60 50 50
Fax: 967 60 40 40
E-mail: asistencia@supercontable.com