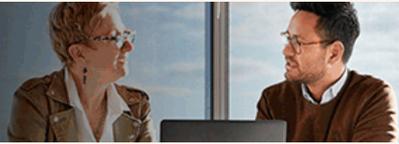


sage

Despachos
Connected

DESDE UNA ÚNICA PANTALLA
VISUALIZA, MODIFICA Y PRESENTA
LOS MODELOS DE IVA

[Infórmate](#)

Boletín semanal

Boletín nº04 29/01/2019

NOTICIAS

Hacienda solo logra cobrar el 30% de las multas y recargos que impone.

Pagar tarde y mal a la Agencia Tributaria sale caro, pero más sobre el papel que sobre el bolsillo. Así se desprende de los datos ...

Hacienda elevará la retención por Sociedades cuya validez analiza el Constitucional.

El Gobierno pretende volver a elevar la retención fiscal que se aplica a las grandes empresas españolas en el impuesto de Sociedades. ...

Hacienda instará a los contribuyentes con cuentas en el exterior a declararlas en la Renta

abc.es 23/01/2018

Adiós a los billetes de 500 euros: el Banco de España deja de emitirlos.

cincodias.elpais.com 27/01/2019

Bruselas ordena a España modificar las normas sobre pagos diferidos de impuestos en escisiones de empresas.

europapress.es 24/01/2019

El Supremo avala dividir los gastos de notaría y de escritura entre el banco y el cliente

publico.es 25/01/2018

Más de un millón de solicitudes de

El Supremo exige transparencia al informar de las formas de cobrar el plan de pensiones.

eleconomista.es 25/01/2019

Interrupción del servicio en la Sede electrónica de la AEAT por operaciones de mantenimiento.

aeat.es 24/01/2019

Consideran accidente laboral el estrés por un "incómodo ambiente" de trabajo

expansion.com 24/01/2019

El Tribunal Supremo obliga a pagar el plus de asistencia también en las vacaciones.

eleconomista.es 22/01/2019

Las empresas podrán deducirse en

devolución del IRPF de permisos de paternidad y maternidad ha recibido ya Hacienda.

europapress.es 23/01/2019

Sociedades los nuevos impuestos digital y financiero

publico.es 23/01/2019

FORMACIÓN

Ahorro Fiscal en el Cierre

Trataremos el efecto del ahorro fiscal que supone la aplicación de las reservas de capitalización y nivelación y mucho más...

JURISPRUDENCIA

RETRIBUCIÓN DE LAS VACACIONES. Inclusión del complemento de asistencia. STS, Sala Social, de 29 de Noviembre de 2018

El plus de asistencia, que se percibe por la asiduidad al trabajo, durante los once meses del año, debe configurar la paga de vacaciones.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

CORTES GENERALES - Alquiler de viviendas (BOE nº 21 de 24/01/2019)

Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real ...

CONSULTAS TRIBUTARIAS

Exención del ITP y AJD, modalidad de Actos Jurídicos Documentados, de escritura de liberación de responsabilidad hipotecaria que recae sobre una finca

El consultante y su esposa solicitaron un préstamo en 2015 por importe de 255.000 euros, distribuyendo la responsabilidad hipotecaria...

COMENTARIOS

Otra forma de ver el Cierre Contable. Cuestiones de las que no nos habla el PGC.

Comentario recurrente de los últimos ejercicios en nuestro boletín pero que no por ello deja de ser agradecido y sugerido por nuestros ...

ARTÍCULOS

Últimas novedades publicadas en IVA

Detalle de todas las novedades en el IVA, consecuencia de la multitud de normas recientemente aprobadas con efectos a partir del 1 de enero de 2019.

CONSULTAS FRECUENTES

¿Es verdad que ha cambiado la forma de contabilizar los arrendamientos desde el 1 de enero de 2019?

El 1 de enero de 2019 entró en vigor la NIIF 16 sobre arrendamientos. Te contamos los cambios y si es de aplicación para tu empresa.

FORMULARIOS

Contrato de arrendamiento de vivienda entre particulares

Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda entre particulares válido tras la derogación de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos

 **AGENDA**

Agenda del Contable

Consulte los eventos y calendario para los próximos días.

La mejor **AYUDA** para el **Asesor y el Contable**: contrata nuestro **SERVICIO PYME**

La mejor **AYUDA** para el **Asesor y el Contable**: contrata nuestro **SERVICIO PYME**

Manuales - Contratos - Jurisprudencia - Legislación - Formación - Herramientas de Cálculo - Formularios - Casos Prácticos - Libros Gratis - Y mucho más...



Bienvenido al Cielo del Contable

CONSÍGUELO TODO

Manuales
Contratos
Jurisprudencia
Legislación

Formación
Herramientas de Cálculo
Formularios
Casos Prácticos

**PRUÉBALO
1 MES GRATIS**

Prueba YA la mejor ayuda para el Asesor y el Contable por sólo 21€ + IVA [MÁS INFORMACIÓN](#)

SuperContable.com

Boletín nº04 29/01/2019

Exención del ITP y AJD, modalidad de Actos Jurídicos Documentados, de escritura de liberación de responsabilidad hipotecaria que recae sobre una finca

Dirección General de Tributos, Consulta Vinculante nº V2999-18. Fecha de Salida: - 21/11/2018

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

El consultante y su esposa solicitaron un préstamo en 2015 por importe de 255.000euros, distribuyendo la responsabilidad hipotecaria entre dos fincas. La finca A (objeto de compra) respondía por 205.000euros y la finca B por 50.000euros. A la fecha del escrito de consulta el importe pendiente del préstamo es de 180.000 euros por lo que se plantean la cancelación de la garantía hipotecaria que recae sobre la finca B.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Si la escritura de liberación de responsabilidad hipotecaria que recae sobre la finca B está exenta de la modalidad de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

CONTESTACION-COMPLETA:

En relación con las cuestiones planteadas, este Centro Directivo informa lo siguiente:

La Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 (BOE de 27 de febrero) establece la posibilidad de hipotecar varias fincas por un crédito así como la cancelación parcial de la hipoteca en los artículos 119 y 124.

“Artículo 119. Cuando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito, se determinará la cantidad o parte de gravamen de que cada una deba responder.”

“Artículo 124. Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas, y pagada la parte del mismo crédito con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel a quien interese la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto a la misma finca. Si la parte de crédito pagada se pudiere aplicar a la liberación de una o de otra de las fincas gravadas por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá la que haya de quedar libre.”

El artículo 31.2 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), aprobado por Real Decreto-Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, regula la cuota variable de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, según el cual:

“2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los

conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1.º de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos.”

Por su parte, el artículo 45. I.B.18 del texto refundido del ITP y AJD declara exentas, “Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la cancelación de hipotecas de cualquier clase, en cuanto al gravamen gradual de la modalidad "Actos Jurídicos Documentados" que grava los documentos notariales”.

En el supuesto descrito en escrito de consulta concurren los requisitos exigidos para tributar por la cuota variable de documentos notariales en la modalidad de actos jurídicos documentados:

Tratarse de una primera copia de una escritura notarial

Tener por objeto cantidad o cosa valuable

Contener un acto o contrato inscribible en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial

Que el citado acto o contrato no esté sujeto a la modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas, Operaciones Societarias o al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin embargo, **al documentar la escritura pública un acto de cancelación de la responsabilidad hipotecaria quedaría exento de este impuesto** en virtud del artículo 45.I.B.18 mencionado.

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.

Reducción del 60% del rendimiento neto en IRPF por alquiler de vivienda a empresa que la destina a sus empleados.

Dirección General de Tributos, Consulta Vinculante nº V0983-17. Fecha de Salida: - 20/04/2017

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

El consultante y su esposa son propietarios de una vivienda que tienen arrendada, por la que se aplican la reducción del 60 por ciento del rendimiento neto. Se están planteando el arrendamiento de la vivienda a una empresa que la va a destinar a vivienda de sus empleados.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Si podrían seguir aplicando la reducción del 60 por ciento del rendimiento neto, sometimiento a retención y sujeción al Impuesto sobre el Valor Añadido y, en su caso, obligación de ambos cónyuges de darse de alta en el modelo 036.

CONTESTACION-COMPLETA:

1. En relación al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

Partiendo de la hipótesis de que el arrendamiento no se va a realizar como actividad económica, por no reunir los requisitos previstos en el artículo 27.2 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), en adelante LIRPF, los rendimientos derivados del arrendamiento de la vivienda constituyen rendimientos del capital inmobiliario.

El artículo 23.2 de la LIRPF dispone lo siguiente:

“En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60 por ciento. Tratándose de rendimientos netos positivos, la reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente”.

Como reiteradamente ha establecido este Centro Directivo (consultas V2457-14, V2797-16, entre otras) el requisito exigido para la aplicación de la reducción por el arrendador es que el destino efectivo del objeto del contrato sea el de vivienda permanente del propio arrendatario.

No obstante lo anterior, este criterio debe matizarse a la vista de la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 8 de septiembre de 2016, de unificación de criterio, en la que fija como criterio que «resulta procedente la aplicación de la reducción prevista en el apartado segundo del artículo 23 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sobre los rendimientos netos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles cuando siendo el arrendatario una persona jurídica, quede acreditado que el inmueble se destina a la vivienda de determinadas personas físicas».

En particular, en el Fundamento de Derecho Tercero de la citada resolución se señala que: «El cumplimiento del único requisito exigido, esto es, que el inmueble se destine a la vivienda, puede quedar perfectamente acreditado por los hechos y los términos del contrato de arrendamiento. Así, en el caso contemplado por la liquidación provisional anulada por el TEAR, no nos encontramos ante un arrendamiento de inmueble a una sociedad para un destino genérico de utilización por “sus empleados”, sino que desde el primer momento ha quedado plenamente identificada la finalidad del arrendamiento en los términos expresados en la norma, constandingo el uso exclusivo de la vivienda para una persona física determinada, al expresar los términos del contrato que el objeto del arrendamiento se destinará a vivienda habitual del director general de la compañía y su familia, así como que el cambio de uso sin previa autorización expresa por escrito del arrendador será causa bastante de resolución del contrato, quedando prohibido el uso comercial, la cesión y el subarrendamiento.

En suma, se ha cumplido todo lo exigido por la norma con independencia de que el arrendatario sea una sociedad mercantil que abona la renta y de que la persona física que habita la vivienda sea personal que en ella presta sus servicios.

En consecuencia, **resultará de aplicación la reducción** prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF en la medida en que por los hechos y los términos del objeto del contrato de arrendamiento **quede acreditado que el inmueble se destina a la vivienda y que el uso exclusivo de la misma recaiga en la persona física determinada en el contrato de arrendamiento.**

Al respecto debe señalarse que la concurrencia de los referidos requisitos constituyen una cuestión de hecho, ajena por tanto a las competencias de este Centro Directivo, pudiendo efectuarse su acreditación a través de medios de prueba válidos en derecho, conforme establece el artículo 106 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, (BOE de 18 de diciembre), correspondiendo la competencia para la valoración de los medios de prueba aportados a los órganos de Gestión e Inspección de la Administración Tributaria.

En cuanto a la segunda cuestión planteada, en desarrollo del artículo 99 de la LIRPF, el artículo 75 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE de 31 de marzo), determina cuales son las rentas sujetas a retención o ingreso a cuenta, incluyendo entre las mismas, independientemente de su calificación:

“Los rendimientos procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos.

A estos efectos, las referencias al arrendamiento se entenderán realizadas también al subarrendamiento”.

El sometimiento genérico a retención de estos rendimientos se ve complementado por lo dispuesto en la letra g) del apartado 3 del mismo precepto

reglamentario, que excepciona de la obligación de practicar retención o ingreso a cuenta los siguientes supuestos:

“1º. Cuando se trate de arrendamiento de vivienda por empresas para sus empleados.

2º. Cuando las rentas satisfechas por el arrendatario a un mismo arrendador no superen los 900 euros anuales.

3º. Cuando la actividad del arrendador esté clasificada en alguno de los epígrafes del grupo 861 de la Sección Primera de las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, o en algún otro epígrafe que faculte para la actividad de arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles urbanos, y aplicando al valor catastral de los inmuebles destinados al arrendamiento o subarrendamiento las reglas para determinar la cuota establecida en los epígrafes del citado grupo 861, no hubiese resultado cuota cero.

A estos efectos, el arrendador deberá acreditar frente al arrendatario el cumplimiento del citado requisito, en los términos que establezca el Ministro de Economía y Hacienda.”

Ahora bien, para que este sometimiento a retención de los rendimientos procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos resulte operativo, se hace necesaria la existencia de un obligado a retener que satisfaga los rendimientos, lo que nos lleva al artículo 76.1 del mismo Reglamento, donde se establece lo siguiente:

“Con carácter general, estarán obligados a retener o ingresar a cuenta, en cuanto satisfagan rentas sometidas a esta obligación:

a) Las personas jurídicas y demás entidades, incluidas las comunidades de propietarios y las entidades en régimen de atribución de rentas.

b) Los contribuyentes que ejerzan actividades económicas, cuando satisfagan rentas en el ejercicio de sus actividades.

(...).”

Por tanto, el arrendatario, en cuanto tenga la condición de sujeto obligado a retener de acuerdo a lo establecido en el artículo 76.1 del Reglamento del Impuesto, estaría obligado a practicar retención sobre los rendimientos correspondientes al arrendamiento de la vivienda que satisfaga al arrendador, salvo que resultase aplicable alguno de los supuestos de exoneración del artículo 75.3.g) del Reglamento del Impuesto.

En el presente caso, en el que la empresa arrendataria alquilará la vivienda para su utilización por uno de sus empleados, **no deberá practicar retención alguna**.

2. En relación al Impuesto sobre el Valor Añadido:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4, apartado uno de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE de 29 de diciembre), estarán sujetas al citado tributo las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del Impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional.

Por su parte, el artículo 5 de la Ley del Impuesto considera empresarios o profesionales, entre otros, a quienes realicen una o varias entregas de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien corporal o incorporal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo y en particular a los arrendadores de bienes.

El artículo 84, apartado uno, número 1º de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido dispone que serán sujetos pasivos de dicho tributo las personas físicas o jurídicas que tengan la condición de empresarios o profesionales y realicen las entregas de bienes o presten los servicios sujetos al Impuesto, salvo lo dispuesto en el número siguiente.

El apartado tres del citado precepto establece que tienen la consideración de sujetos pasivos las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, careciendo de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición, cuando realicen operaciones sujetas al Impuesto.

A estos efectos, el artículo 392 del Código Civil, al tratar de las comunidades de bienes, señala que "hay comunidad de bienes cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas".

En consecuencia, la adquisición pro indiviso de un inmueble por varias personas determina la existencia de una comunidad de bienes. Y esto sucede así por imperativo legal, tal y como se establece en el Código Civil, por lo que la voluntad de las partes de constituir o no dicha comunidad resulta irrelevante a estos efectos.

No obstante, para que la comunidad de bienes sea sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido es necesario que tenga la condición de empresario o profesional y actúe en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional a efectos del Impuesto.

La consideración como sujeto pasivo del Impuesto de la comunidad de bienes compuesta por los copropietarios de la vivienda a que se refiere la consulta, esto es, el consultante y su esposa, requiere que las operaciones que han de efectuarse se puedan entender referidas a una actividad empresarial o profesional ejercida por ella y no por sus miembros o comuneros. Para ello, sería necesario que las operaciones, y el riesgo o ventura que de ellas derive, se refiriese a la citada comunidad de forma indiferenciada y no a sus miembros o componentes, así como que la normativa sustantiva de la actividad por desarrollar sea tal que permita su ejercicio a través de una entidad con esta configuración.

En caso de que las operaciones se refieran a los miembros o componentes de la entidad, de manera que sean éstos, y no la entidad, los que asuman las consecuencias empresariales de las mismas, no se podrá considerar a efectos

del Impuesto la existencia de una entidad que, por sí misma y con independencia de sus miembros, tenga la condición de sujeto pasivo del Impuesto.

En caso contrario, es decir, si hay una ordenación conjunta de medios y una asunción igualmente conjunta del riesgo y ventura de las operaciones, deberá considerarse que la entidad de que se trate, sociedad civil o comunidad de bienes, tiene la condición de sujeto pasivo del tributo.

En consecuencia, según los hechos descritos en el escrito de consulta, la comunidad de bienes constituida por la propiedad indivisa de la vivienda que se destina al arrendamiento tendrá la condición en el Impuesto sobre el Valor Añadido de sujeto pasivo del mismo, y no cada comunero considerado individualmente.

El artículo 11 de la Ley 37/1992 señala que a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido se entenderá por prestación de servicios toda operación sujeta al citado tributo que de acuerdo con la Ley no tenga la consideración de entrega de bienes, en particular, en su apartado dos, se considerarán prestaciones de servicios:

“(…)

2º. Los arrendamientos de bienes, industria o negocio, empresas o establecimientos mercantiles, con o sin opción de compra.

3º. Las cesiones de uso o disfrute de bienes.

(…)

15º. Las operaciones de mediación y las de agencia o comisión cuando el agente o comisionista actúe en nombre ajeno. Cuando actúe en nombre propio y medie en una prestación de servicios se entenderá que ha recibido y prestado por sí mismo los correspondientes servicios.”.

De esta forma, el arrendamiento tendrá la consideración de prestación de servicios sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido.

Por otra parte, cuando un empresario o profesional actúa en nombre propio en la mediación de los servicios de arrendamiento debe considerarse que recibe y presta los servicios de arrendamiento, tal y como resulta del contenido del artículo 11.Dos.15º, de la Ley del Impuesto.

Respecto a la operación de arrendamiento, el artículo 20, apartado uno, número 23º de la Ley 37/1992, dispone que estarán exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido las siguientes operaciones:

“23º. Los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, que tengan por objeto los siguientes bienes:

(...)

b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos.

La exención no comprenderá:

(...)

e') Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

f') Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos para ser subarrendados.

(...).”

Como reiteradamente ha establecido este Centro directivo (véanse, por todas, la contestación a la consulta de 4 de agosto de 2011, número V1928-11), la regulación que se contiene en este supuesto de exención no es una regulación de carácter objetivo que atienda al bien que se arrienda para determinar la procedencia o no de la misma, sino que se trata de una exención de carácter finalista que hace depender del uso de la edificación su posible aplicación, siendo ésta preceptiva cuando el destino efectivo del objeto del contrato de arrendamiento es el de vivienda, pero no en otro caso.

El uso efectivo del edificio o parte del mismo como vivienda, aun siendo requisito necesario para la aplicación del supuesto de exención que se discute, no es, sin embargo, requisito suficiente, ya que de acuerdo con la redacción del precepto ha de entenderse que el uso como vivienda de la edificación ha de realizarse necesaria y directamente por el arrendatario, consumidor final a los efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, y no por terceras personas.

Por tanto, el arrendamiento de un inmueble, conforme al artículo 20.Uno.23º de la Ley 37/1992, cuando se destine para su uso exclusivo como vivienda del arrendatario, estará sujeto y exento del Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre y cuando no se trate de alguno de los supuestos excluidos de la exención establecida en este mismo artículo.

En relación con la aplicación de la exención al arrendamiento de vivienda cuando el arrendatario no sea el usuario de dicha vivienda porque permita el uso a otra persona, se ha pronunciado reiteradamente este Centro directivo, por todas, contestación a la consulta de fecha 31 de octubre de 2016, número V4618-16, en la que se indica que “cuando el arrendatario de una vivienda no tiene la condición de empresario o profesional, pues realiza exclusivamente entregas de bienes o prestaciones de servicios a título gratuito, como señala el artículo 5, apartado uno, letra a) párrafo segundo, de la Ley 37/1992, o actúa, por cualquier otra razón, como consumidor final, ya sea persona física, ya sea una persona jurídica, el arrendamiento de la vivienda estará exento, sin perjuicio de que este consumidor final permita el uso de la vivienda a otras personas.”.

Por el contrario, los arrendamientos de viviendas, que a su vez son objeto de una cesión posterior por parte de su arrendatario en el ejercicio de una

actividad empresarial, dejan de estar exentos en el Impuesto sobre el Valor Añadido para pasar a estar sujetos y no exentos, y ello con independencia de que la ulterior cesión de los mismos se realice en virtud de un nuevo contrato de arrendamiento, conforme a la letra f') del artículo 20.Uno.23º de la Ley 37/1992, o en virtud de otro título. Hay que entender que existe cesión posterior por el arrendatario en el ejercicio de una actividad empresarial y profesional, de forma que el arrendamiento resulta sujeto y no exento, entre otros, en los siguientes supuestos:

- Cesión de la edificación destinada a vivienda por un empleador a favor de sus empleados o los familiares de éstos.

- Cesión de la edificación destinada a vivienda para el ejercicio de una actividad empresarial o profesional.

- Cesión de la edificación destinada a vivienda por cualquier otro título oneroso.

No obstante lo anterior, este criterio debe matizarse a la vista de las recientes resoluciones del Tribunal Económico-Administrativo Central de fecha 15 de diciembre de 2016, en las que en sendos Fundamentos de Derecho tercero se señala lo siguiente:

“(…) de acuerdo con la doctrina señalada por este Tribunal, el arrendamiento de una vivienda a una entidad jurídica que no lo destina directa y efectivamente a dicha finalidad, sino que cede su uso a un tercero, está sujeto y no exento del Impuesto sobre el Valor Añadido, con la salvedad transcrita en los párrafos anteriores. Esto es, con la dicción del artículo 20.Uno.23º letra b) de la Ley del IVA, la exención se aplica a los arrendamientos destinados únicamente a vivienda del propio arrendatario, siempre que no se subarriende en todo o en parte.

La cuestión será determinar si dicho subarrendamiento debe producirse en un momento posterior a la celebración del contrato de arrendamiento, o lo que es lo mismo, si dentro del ámbito de la exención pueden incluirse aquellos supuestos en los, siendo el arrendatario una persona jurídica, de manera

concreta y específica, en el propio contrato de arrendamiento, figure ya la persona o personas usuarias últimas del inmueble, de manera que se impida el subarrendamiento o cesión posterior a personas ajenas a aquellas designadas en el contrato de arrendamiento; no facultándose al arrendatario ni a subarrendar o ceder la vivienda ni a designar con posterioridad a la firma del contrato a las personas físicas usuarias del inmueble, no teniendo la posibilidad de que la vivienda se destine a su utilización por distintas personas físicas durante la vigencia del contrato de arrendamiento. En definitiva, debe concretarse si las estipulaciones contractuales del arrendamiento evidencian que el contrato se pactó con la única finalidad de que el inmueble fuese objeto de uso por una persona física concreta, sin que por ello y en caso afirmativo, se acuda a una interpretación extensiva de la exención no permitida por el ordenamiento tributario.

La dicción del precepto y finalidad de la exención deben permitir incluir este supuesto en la norma, dado que con ello no se violenta ni su ámbito de aplicación ni la finalidad perseguida por el legislador. En este sentido se deduce que lo que se pretende con la exención es que la finalidad del contrato de arrendamiento debe ser únicamente servir de vivienda a una concreta persona, es decir, que cuando se acredita que no existe un negocio jurídico posterior al contrato de arrendamiento por el que se cede el uso de la vivienda (porque se concreta la persona física o personas físicas que van a ocupar el inmueble destinado a vivienda), y que por ello no puede destinarse a residencia de otra persona, cualquiera que sea su título o el motivo de la cesión, debe incluirse la operación dentro de la exención que ahora examinamos.

No se incluirá en el ámbito de aplicación de la exención aquel contrato de arrendamiento por el que se faculta al arrendatario a designar a las personas que vayan a ocupar la vivienda. Esta designación posterior de la persona o de las personas (es así cuando puede destinarse a un uso de distintas personas por períodos temporales inferiores al del contrato de arrendamiento de forma sucesiva) que van a ocupar el inmueble no puede sino comportar una cesión o subarriendo que impide que el arrendamiento este exento de IVA.”

En virtud de lo expuesto, se mantiene la doctrina anterior de esta Dirección General y del Tribunal Económico-Administrativo Central en la medida en que cuando se arrienda una vivienda a un empresario o profesional para subarrendarla o ceder el uso a terceras personas, tal arrendamiento estará sujeto y no exento del Impuesto sobre el Valor Añadido. Ahora bien, a la luz de las citadas resoluciones cabe entender que no concurre tal subarrendamiento cuando quede acreditado, por cualquier medio de prueba admitido en derecho, que no existe intención de explotar el bien arrendado por parte del arrendatario sino destinarlo directamente a un uso efectivo y propio como vivienda por parte de una persona física concreta, la cual debe figurar necesariamente como usuaria en el propio contrato de arrendamiento, y que, por tanto, no puede destinarse a su uso por persona distinta al tener prohibida el arrendatario la facultad de subarrendar o ceder la vivienda a terceros.

En este caso, **de concurrir todas las circunstancias expuestas**, el arrendamiento de la vivienda al empresario o profesional **estará sujeto pero exento del Impuesto sobre el Valor Añadido** de conformidad con lo previsto en el artículo 20.Uno.23º de la Ley 37/1992.

Por el contrario, **si en el contrato de arrendamiento no figura concreta y específicamente la persona o personas físicas usuarias últimas de la vivienda**, pudiendo el arrendatario designarlas posteriormente, el referido **contrato de arrendamiento estará sujeto y no exento** en la medida en que tiene lugar una cesión o subarrendamiento posterior que impide la aplicación de la exención prevista en el artículo 20.Uno.23º de la Ley del Impuesto.

Por último, en lo que respecta a la obligación o no de darse de alta en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores, de acuerdo con lo establecido en la letra a) del apartado 2 del artículo 3 del Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los

tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 julio (BOE de 5 de septiembre), “No se incluirán en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores quienes efectúen exclusivamente arrendamientos de inmuebles exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido, conforme al artículo 20.uno.23.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre que su realización no constituya el desarrollo de una actividad empresarial de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas....”.

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.

Marcha atrás en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos: ¿Y ahora qué?

Antonio Millán - Abogado, Departamento Jurídico de Supercontable.com - 28/01/2019



El 18 de Diciembre se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, **que entró en vigor el pasado 19 de Diciembre**, y que llevó a cabo una reforma de la Ley de

Arrendamientos Urbanos de 1994, entre otras leyes.

En **Supercontable** publicamos un **Comentario** en el que se analizaban cuáles eran los principales cambios que introducía el Real Decreto-ley 21/2018 en materia de arrendamientos y cómo afectan estos cambios **a los contratos que se suscriban a partir del 19 de Diciembre de 2018**.

Sin embargo, el día 24 de Enero se publicó en el BOE la Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la

publicación del **Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**, al no haber sido covalidado por el Congreso de los Diputados.

Esa derogación tiene efectos desde el **24 de Enero de 2019**.

Y, una vez expuesta la situación normativa, viene la pregunta clave: **¿Y ahora qué?**

Efectivamente, esta es la pregunta que se hacen ahora quienes firmaron un contrato de arrendamiento a partir del 18 de Diciembre, es decir, bajo la regulación del Real Decreto-ley 21/2018, y quienes estaban pendientes de firmarlo, o piensan firmarlo ahora, y no tiene muy claro qué regulación legal se le aplica,

En este Comentario vamos a analizar cómo queda en este momento - **tras la derogación del Real Decreto-ley 21/2018** - la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

En primer lugar, y respecto **a los contratos celebrados antes del 19 de Diciembre de 2018**, la Disposición transitoria primera del Real Decreto-ley 21/2018 señala:



Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en este real decreto-ley.



Es decir, a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2018 (19-12-2018) se les aplica la redacción de la LAU que estaba vigente en el momento de su celebración.

Pero, **¿y qué pasa con los celebrados entre el 18 de Diciembre y el 24 de Enero de 2019?**

Pues, aunque ahora haya sido derogado el Real Decreto-ley 21/2018, **los contratos de alquiler celebrados durante el breve tiempo que ha estado vigente, son plenamente válidos** y se regiran, hasta su extinción, por el régimen legal contenido en el Real Decreto-ley 21/2018.

La aplicación a cada contrato de arrendamiento, mientras se mantenga vivo, del régimen legal vigente en el momento de su celebración, con carácter general, es una medida de derecho transitorio destinada a preservar la seguridad jurídica; pues las partes tienen la garantía de que al contrato se le va a aplicar la normativa que conocieron y aceptaron cuando prestaron el consentimiento para obligarse en ese contrato. O dicho de otro modo, las partes de firmantes del contrato saben que, mientras este dure, no se van a cambiar las **"reglas del juego"**.

Y en consecuencia...

*Por tanto, a los contratos de arrendamiento fechados entre el 18 de Diciembre de 2018 y el 24 de Enero de 2019 **sí se les aplica**, mientras duren, la regulación legal del Real Decreto-ley 21/2018.*

Y, finalmente, **a los contratos que se celebren desde el 24 de Enero de 2019 en adelante**, y hasta que vuelva a haber un cambio normativo, se les aplica la regulación vigente antes de entrar en vigor el Real Decreto-ley 21/2018, es decir la misma que a los contratos anteriores al 19 de Diciembre de 2018, como si el Real Decreto-ley 21/2018 no se hubiera dictado. Es decir, volvemos a tener vigente la LAU con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, de 4 de

junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

¿Y que supone esto en la práctica?

Sin ánimo de ser exhaustivos, diremos que, por ejemplo, implica que los plazos de la prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda vuelven a ser **tres años** para el periodo de prórroga obligatoria (y, por tanto, de duración mínima del contrato de arrendamiento).

Y respecto al plazo de prórroga tácita, llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, y una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria mencionado antes, si no existe comunicación de alguna de las partes en la que se establezca la voluntad de no renovarlo, **se prorrogará el contrato durante un año más.**

Respecto a la renta, queda sin efecto la limitación de la renta consistente en **que la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada revisión**, así como la regulación referida a los contratos de “renta reducida”, que era la que se encontrase por debajo de la establecida, para el conjunto del Estado y con carácter general, en el Real Decreto que regule el plan estatal de vivienda vigente a los efectos de tener habilitada la posibilidad de acogerse a algún programa de ayudas al alquiler.

En cuanto a la fianza, también queda sin efecto la limitación **de dos mensualidades de renta como cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza.**

Igualmente, desaparece la previsión de que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato sean a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.

También han quedado sin efectos los cambios legales que precisaban la exclusión del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de la cesión temporal del uso que comporta la actividad de las denominadas viviendas

de uso turístico, volviendo a la regulación vigente antes de 19 de Diciembre de 2018.

En cuanto a los desahucios, también se ha derogado la posibilidad de que **la determinación de la situación de vulnerabilidad del afectado produzca la suspensión del procedimiento hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas** por un plazo máximo de un mes, o de dos meses cuando el demandante fuese persona jurídica.

Igualmente, desaparece la obligación de que en el requerimiento judicial de pago se informe al arrendatario de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales para que éstos puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad.

Esperamos haber arrojado algo de luz en la oscuridad que siempre suponen los cambios normativos en materia de arrendamientos y más cuando, como en este caso, hablamos de una reforma que ha estado vigente apenas algo más de un mes.



Últimas novedades publicadas en IVA

Mateo Amando López, Departamento Fiscal de SuperContable.com - 18/01/2019



Si hay algo que caracteriza al mes de Enero es que estamos en una época del año turbulenta para las empresas y los profesionales. Por un lado debemos hacer frente al cierre del ejercicio anterior y a la presentación de todos los modelos de autoliquidaciones y resúmenes anuales de los distintos impuestos mientras por otro lado nos encontramos con la entrada en vigor de todos los cambios consecuencia de la normativa publicada en masa a final de año.

En este sentido, para facilitar la búsqueda de los nuevos cambios producidos, como ya hemos hecho en comentarios anteriores con las **novedades sobre el IRPF**, el **nuevo Salario Mínimo (SMI 2019)** o los **cambios en el RETA**, en el presente artículo queremos hacer un **resumen de todas las novedades en el IVA en 2019**:

1. Real Decreto 1512/2018, de 28 de diciembre (ver texto completo) .

- Régimen Especial aplicable a los servicios de telecomunicaciones, de radiodifusión o de televisión y a los prestados por vía electrónica:

Se establece que los sujetos pasivos que hubiesen optado por la tributación en todo caso, en el Estado miembro de consumo, en relación con las prestaciones de servicios prestados por vía electrónica, de telecomunicaciones y de radiodifusión y televisión realizadas a particulares establecidos en otro Estado miembro, **deben justificar ante la Administración tributaria que dichos servicios han sido declarados en otro Estado miembro**. Además es necesario reiterar la opción una vez transcurridos dos años naturales para que ésta no se entienda revocada.

Por otro lado, se establece que la normativa aplicable a la factura expedida por los sujetos pasivos acogidos a los regímenes especiales de ventanilla única para los servicios prestados por vía electrónica, de telecomunicaciones y de radiodifusión y televisión es la del **Estado miembro de identificación**.

Recuerde que...

En un **artículo anterior** ya indicábamos que la Ley de Presupuestos General del Estado para 2018 introducía un cambio en el lugar de realización de este tipo de servicios, de tal forma que **desde el 1 de enero de 2019 se establece un umbral de 10.000 euros** que de no superarse conlleva que las prestaciones de servicios de telecomunicaciones, de radiodifusión o de televisión y los prestados por vía electrónica a

consumidores finales estén sujetas al IVA en el Estado miembro de establecimiento del empresario o profesional que las realice si el empresario o profesional está establecido en un único Estado miembro y no ha optado por tributar directamente en el Estado miembro donde radique el destinatario.

- Devolución del IVA en el Régimen de Viajeros.

Los documentos electrónicos de reembolso pasan a ser obligatorios el 1 de enero de 2019 para la gestión por medios electrónicos de la devolución del Impuesto en régimen de viajeros, por lo que deben ser remitidos antes del día 16 del mes siguiente al período de liquidación en que se incluya la rectificación del Impuesto correspondiente a la devolución de la cuota soportada por el viajero.

- Suministro Inmediato de Información del IVA (SII):

Se permite que la opción para la aplicación voluntaria del SII pueda ejercitarse **durante todo el año natural** con efectos en el mismo año.

Además, los sujetos pasivos que, ya sea mediante opción, o porque pasan a tener un periodo de declaración-liquidación mensual, quedan obligados a la aplicación del SII en una fecha distinta al primer día del año natural **deben suministrar los registros de facturación correspondientes al periodo de tiempo anterior a la fecha de aplicación del SII correspondientes al mismo año natural** en que se produzca, lo que determina que van a quedar exonerados de presentar declaraciones informativas anuales, modelos 390 y 347. La remisión de esta información debe hacerse entre el día de la inclusión y el 31 de diciembre del ejercicio en que se produzca la misma.

- Nueva obligación de expedir factura:

Se incluye la obligación de expedir factura en todo caso por las operaciones exentas del **artículo 20. Uno.28º** referente a las **actividades realizadas por los partidos políticos** para financiarse.

- Exoneración de expedir factura:

Las entidades del sector financiero y de seguros (como las sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva, los fondos de pensiones, los fondos de titulización y sus sociedades gestora) **dejan de estar obligados a expedir factura por sus operaciones financieras o de seguros exentas del Impuesto**, aun cuando no tengan la calificación de entidad de crédito o entidad de seguros propiamente dichas.

Por otro lado, se autoriza que la Agencia Estatal de Administración Tributaria, pueda eximir de la obligación de expedir factura a otros empresarios o profesionales distintos de los señalados expresamente en el Reglamento de Facturación, previa solicitud del interesado, cuando quede justificado por las prácticas comerciales o administrativas del sector de actividad de que se trate, o bien por las condiciones técnicas de expedición de estas facturas.

- Régimen especial de las agencias de viajes:

Se incluye dentro del **procedimiento especial de facturación** regulado para el régimen especial de las agencias de viajes, aplicable a las agencias de viajes que intervengan en nombre y por cuenta de otros empresarios o profesionales en la comercialización de servicios de viajes prestados directamente al viajero, a los servicios de viajes sujetos al régimen especial de las agencias de viajes, que comportan la misma naturaleza que los servicios de viajes incluidos.

2. Real Decreto-ley 26/2018, de 28 de diciembre ([ver texto completo](#)).

- Cambio en el tipo de gravamen:

Desde el 1 de enero de 2019 se aplica el **tipo reducido del IVA (10%)** a los **servicios prestados por intérpretes, artistas, directores y técnicos que sean personas físicas**, a los productores de películas cinematográficas susceptibles de ser exhibidas en salas y a los organizadores de obras teatrales y musicales. Hasta el 31 de diciembre de 2018 estos servicios estaban gravados al tipo general del 21%.

3. Real Decreto-ley 27/2018, de 28 de diciembre ([ver texto completo](#)) .

- Régimen Simplificado del IVA:

Como ya preveíamos en un [comentario anterior](#), **se mantienen para 2019 los mismos límites excluyentes** existentes durante 2016, 2017 y 2018 para poder aplicar el método de estimación objetiva del IRPF y el régimen especial simplificado del IVA. Límites actuales:

- **250.000 euros** para el conjunto de actividades económicas, excepto las agrícolas, ganaderas y forestales, con independencia de si existe o no la obligación de expedir factura.
- **125.000 euros** para las operaciones en las que exista obligación de expedir factura cuando el destinatario sea empresario.
- **250.000 euros** para el conjunto de actividades agrícolas, forestales y ganaderas.
- **250.000 euros** en adquisiciones e importaciones de bienes y servicios para el conjunto de sus actividades empresariales o profesionales, excluidas las relativas a elementos del inmovilizado.

En consecuencia, se amplía el plazo de renuncia o revocación para el año 2019 a este Régimen hasta el 30 de enero de 2019.

4. Orden HAC/1416/2018, de 28 de diciembre ([ver texto completo](#)) .

- Modificación de los modelos 034 y 036:

Las susodichas modificaciones en el Régimen Especial aplicable a los servicios de telecomunicaciones, de radiodifusión o de televisión y a los prestados por vía electrónica conllevan la consiguiente modificación del **modelo 034** de Declaración de inicio, modificación o cese de operaciones en estos regímenes.

Por el mismo motivo, así como por las modificaciones en el Suministro Inmediato de Información del IVA antes referidas, se modifican también los **modelos 036 y 037** de declaración censal de alta, modificación y baja en el censo de empresarios, profesionales y retenedores.

- Nuevo supuesto de presentación del modelo 309:

Se establece la obligación de presentar la declaración-liquidación no periódica del IVA (**modelo 309**) por los sujetos pasivos acogidos a las regímenes especiales de la agricultura, ganadería y pesca y del recargo de equivalencia **que resulten deudores de un crédito a favor de la Hacienda Pública, como consecuencia de la modificación de la base imponible de las operaciones que resulten total o parcialmente impagadas**, según lo dispuesto en el **artículo 80.Cinco.5.^a** de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Para terminar...

*Aunque no se trate de una modificación del IVA como tal, no podemos dejar de mencionar la **Resolución de 28 de diciembre de 2018**, de la Dirección General de Tributos, sobre el tratamiento de los bonos en el Impuesto sobre el Valor Añadido, en la que se establece que los bonos canjeables por bienes o servicios emitidos a partir del 1 de enero de 2019 deben tributar según su naturaleza univalente o polivalente, como ya analizamos en esta [entrada](#).*

El arrendamiento de inmuebles en el Impuesto sobre Sociedades. Cumplimiento del requisito de persona contratada a jornada completa.

Javier Gómez, Departamento de Contabilidad y Fiscalidad de Supercontable.com - 24/01/2018



Poniendo en antecedentes a nuestros lectores, es la entrada en vigor de la Ley 27/2014, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS), la que redefine el **concepto de actividad económica en el caso**

de los arrendamientos de inmuebles, entendiéndose que se produce ésta únicamente cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.

Hemos de recordar que hasta 31 diciembre de 2014, el **artículo 27** de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), establecía que el arrendamiento de inmuebles, realizado tanto por personas físicas como por entidades, tenía la consideración de actividad económica cuando concurrieran las siguientes circunstancias:

A. Que en el desarrollo de la actividad se contase, al menos, con **un local** exclusivamente destinado a llevar cabo la gestión de la actividad (suprimido con el nuevo TRLIS); y

B. Que para la ordenación de aquélla se utilizase, al menos, **una persona** empleada con contrato laboral y a jornada completa.

Pues bien, suprimido el requisito del local para entender la existencia de actividad económica, además de lo **"recordado"** a nuestros lectores, interesa traer a este artículo distintos criterios que sigue la Dirección General de Tributos (DGT), para el cumplimiento del requisito referido.

✦ Recuerde que...

El requisito de persona contratada es necesario pero puede no ser suficiente si se acredita que la carga de trabajo que genera la actividad no justifica tener empleado a jornada completa.

Así:



La **Consulta Vinculante V1437-18**, de 29 de mayo, se posiciona al respecto de la equiparación que pretende/sugiere un consultante, cuando se cuestiona si **contratando a dos personas a tiempo parcial**, cuyo tiempo total sumando las horas de los dos contratos es igual o superior al de una persona empleada a jornada completa, se cumple con los requisitos a efectos de considerar que existe actividad económica en el caso de arrendamiento de inmuebles. A este respecto la DGT se posiciona al concluir que:



NO se entenderá cumplido este requisito por el hecho de tener dos o más trabajadores con contrato laboral a media jornada, sino que, al menos, uno de ellos ha tener contrato laboral a jornada completa.



Por otro lado, en la **Consulta Vinculante V2095-16**, de 13 de mayo, se pregunta por si el cumplimiento del señalado requisito (*persona empleada con contrato laboral y jornada completa*) puede ser cumplido con la **firma un contrato de gestión con una sociedad** que dispone de medios materiales y humanos para prestar los servicios contratados. A este respecto la DGT se posiciona concluyendo que:



*(...) lo relevante a estos efectos no es el personal que el gestor tenga en nómina sino **qué parte de ese personal se destina y qué tiempo emplean a la gestión de la actividad de la entidad consultante** (...)*



De donde se deriva **que el gestor deberá disponer al menos de una persona empleada con contrato laboral y jornada completa** para la gestión de

los arrendamientos para que exista actividad económica en el sentido del artículo 5.1 TRLIS

En este mismo sentido se posicionan las **Consultas Vinculantes V3860-16, V1604-17 y V1606-17**, cuando si sacamos factor común a las mismas, al respecto de la externalización de la gestión de los arrendamientos en situaciones empresariales en las que una entidad posee un patrimonio inmobiliario relevante, para cuya gestión se requeriría al menos una persona contratada, realizando la entidad, por tanto, una actividad económica en los términos establecidos en el artículo 5 de la LIS y, sin embargo, ese requisito se ve suplido por la subcontratación de esa gestión a otras sociedades especializadas; se habla de **subcontratar con terceros profesionalmente dedicados a la gestión de activos, sustituyendo a la contratación de un empleado por cuanto este modelo resulta más eficiente.**



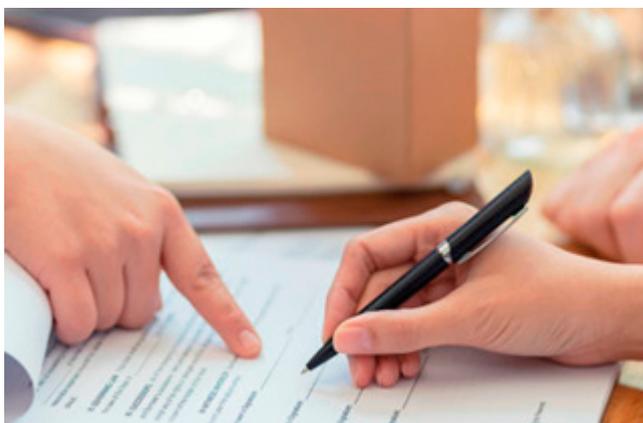
*En estos supuestos se deben entender cumplidos los requisitos señalados en el artículo 5.1 del TRLIS a los efectos de determinar que la entidad desarrolla una actividad económica, **aun cuando los medios materiales y humanos necesarios para intervenir en el mercado no son propios sino subcontratados** a una entidad ajena al grupo mercantil.*



¿Es verdad que ha cambiado la forma de contabilizar los arrendamientos desde el 1 de enero de 2019?

Mateo Amando López, Departamento Contable de SuperContable.com - 28/01/2019

El 1 de enero de 2019 entró en vigor la **Norma Internacional de Información Financiera 16 (NIIF 16)** relativa a la forma de registrar los contratos de arrendamiento y la información que sobre los mismos debe incluirse en los



Estados de Información Financiera de las empresas, esto es, en las cuentas anuales.

Esta disposición sustituye a la anterior Norma Internacional de Contabilidad 17 (NIC 17) y es verdad que **trae importantes**

cambios en la forma de contabilizar los arrendamientos, principalmente para los arrendatarios. De forma resumida podemos destacar:

- Se elimina la actual distinción entre arrendamientos **operativos** y **financieros** para el arrendatario. No así para el arrendador.
- Todos los arrendamientos conllevan el reconocimiento en Balance **de un activo por derecho de uso y de un pasivo** por el valor actual de las cuotas a pagar durante el periodo del arrendamiento.
- **Sólo los arrendamientos a corto plazo (menos de un año) o de bienes de escaso valor** (como teléfonos, tablets o computadoras) se imputarán directamente a resultados.
- En los contratos de arrendamiento en los que exista un componente que no es tal (como un servicio de asistencia o mantenimiento) se puede **elegir entre contabilizar todo el contrato como un arrendamiento o separar ambos componentes**.
- Se regula específicamente las **transacciones de venta con arrendamiento posterior**.
- **En las cuentas anuales correspondientes a la primera aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos (2019)**, se puede elegir entre reformular los estados comparativos (2018) como si siempre se hubiera aplicado la NIIF 16 o no reformular los estados comparativos y reconocer su efecto en los fondos propios en la apertura del propio ejercicio de primera aplicación.

Ahora bien, de acuerdo con el **Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002**, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad, las NIIF sólo son obligatorias para la elaboración de las cuentas consolidadas de las sociedades cuyos valores hayan sido admitidos a cotización en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea. Es decir, **este cambio en la contabilidad de los arrendamientos sólo es de aplicación a los grupos cotizados.**

Para el resto de empresas españolas, incluidas las pymes siempre que no coticen en mercados regulados, **no existen cambios en el registro contable de los arrendamientos** mientras no se modifique el actual **Plan General de Contabilidad**.

¿Qué retribución se percibe durante las vacaciones?

Antonio Millán - Abogado, Departamento Laboral de Supercontable.com - 28/01/2018



Con carácter general, la retribución que debe de percibir el trabajador durante el periodo de vacaciones es **la que viniera percibiendo durante el tiempo de trabajo.**

No obstante, y a salvo de lo que se haya pactado en el contrato de trabajo, o de lo que disponga al respecto el convenio aplicable, la jurisprudencia tradicionalmente había señalado que no se incluirán todos aquellos conceptos que tienen su origen en la prestación laboral efectiva, tales como plus de asistencia, plus transporte, exceso de jornada o comisiones por ventas.

Ahora esta jurisprudencia se ha matizado, como consecuencia de las sentencias dictadas por el Tribunal de Justicia de la UE, como la Sentencia del Tribunal de Justicia de la UE, de 22 de Mayo de 2014 (C-539/12), seguidas posteriormente por el Tribunal Supremo. Así, la jurisprudencia del TS señala ahora que las empresas vienen obligadas **a incluir en la remuneración durante el periodo vacacional anual las comisiones o cualquier otra retribución variable que perciba el trabajador de forma habitual.**

Y se entienden como habituales, según el Alto Tribunal, las comisiones y complementos salariales percibidos durante los seis meses anteriores; puesto que la percepción de un concepto retributivo por periodo inferior no implica habitualidad (STS de 28 de Febrero de 2018, R. 16/2017).

Asimismo, y más recientemente, en relación con el plus de asistencia, la **Sentencia Nº 995/2018, del Tribunal Supremo, Sala de lo Social, de 29 de Noviembre de 2018**, ha analizado si el **plus de asistencia debe incluirse en la retribución de las vacaciones o no**, pues, como hemos dicho, se trata de un concepto retributivo que solo se abona cuando existe una prestación efectiva de trabajo, para resarcir la asistencia al mismo y, tradicionalmente, se había entendido que no debía incluirse.

Para resolver la cuestión, el TS acude a la STJUE, de 22 de mayo de 2014, caso Lock, TJCE 2014/191, asunto C-539/12, que vino a indicar que durante las vacaciones el trabajador debe percibir la "retribución ordinaria" y "comparable a los periodos de trabajo".

Por ello, señala el Alto Tribunal, **cuando estemos ante un concepto retributivo que puede considerarse como ordinario, habitual y periódico, debe figurar en el abono de las vacaciones.** Y, añade que tal condición la tiene el plus de asistencia en tanto que se abona durante todos los meses del año en que se prestan servicios y, por tanto, está vinculado a la actividad laboral, por lo que goza de la condición de habitual y no es esporádico, sin que el hecho de que ese abono lo sea en atención a los días de servicios efectivos venga a alterar aquel carácter porque, en definitiva, la retribución en vacaciones viene a comprender lo que ordinariamente percibe el trabajador por su actividad laboral y el plus de asistencia atiende a esa misma finalidad y, también, viene a justificar el

periodo de descanso efectivo que persigue la figura de las vacaciones retribuidas.

LIBROS GRATUITOS



Libro Cierre Contable

DESCARGAR GRATIS



Operaciones intracomunitarias

DESCARGAR GRATIS



45 Casos Prácticos

DESCARGAR GRATIS

PATROCINADOR



NOVEDADES 2019

- [Contables](#)
- [Fiscales](#)
- [Laborales](#)
- [Cuentas anuales](#)
- [Bases de datos](#)

INFORMACIÓN

- [Quiénes somos](#)
- [Política protección de datos](#)
- [Contacto](#)
- [Email](#)
- [Foro SuperContable](#)

ASOCIADOS



Copyright RCR Proyectos de Software. Reservados todos los derechos.

Utilizamos cookies propias y de terceros. Si continua navegando consideramos que acepta el uso de cookies.

[Más información](#)