

NOTICIAS

La Agencia Tributaria potenciará la lucha contra la economía sumergida y la investigación de patrimonios y rentas en el exterior en 2016.

Directrices del Plan Anual de Control Tributario Se reforzarán las intervenciones mediante personación con unidades de auditoría informática en empresas de sectores económicos intensivos en el manejo de efectivo La investigación de bienes y ...

El Tribunal Supremo aprecia por primera vez la responsabilidad penal de las personas jurídicas

El alto tribunal confirma las condenas impuestas a tres empresas por su participación en delitos contra la salud pública

El previsible incremento de los gastos de personal no justifica una reducción salarial

expansión.com 26/02/2016

El Banco de España retrasa el rating de pymes hasta verano.

cincodias.com 29/02/2016

Más de la mitad del crédito concedido en España va a financiar casas

cincodias.com 29/02/2016

Europa puede denegar prestaciones a personas de otro Estado miembro

eleconomista.es 29/02/2016

Calendario para presentar la declaración de la renta en 2016

cincodias.com 29/02/2016

Hacienda reduce la deuda pendiente de cobro por primera vez desde 1999

abc.es 28/02/2016

COMENTARIOS

Rectificación de declaraciones informativas

En este comentario vamos a analizar qué podemos hacer si hemos cometido un error en una declaración informativa presentada y las sanciones derivadas de ello.

El contrato a tiempo parcial es objetivo prioritario de la Inspección de trabajo

El Ministerio de Empleo ha remitido a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social una instrucción en la que se insta a intensificar el control sobre los contratos a tiempo parcial, incrementando para ello el número de actuaciones inspectoras.

CONSULTAS FRECUENTES

¿Conoce los pormenores del arrendamiento de un piso para estudiantes?

El arrendamiento de un piso para estudiantes, aunque con algunas reservas, será un arrendamiento de temporada.

Bankia: ¿Acepto la oferta o sigo pleiteando?

Teniendo en cuenta el posicionamiento del Tribunal Supremo y las sentencias que se han dictado es probable que si va a juicio logre una resolución favorable y reciba una compensación superior a la que Bankia ofrece.



FORMACIÓN

Seminarios de SuperContable

Conoce todas las novedades de 2016 con nuestros seminarios.

JURISPRUDENCIA

Incapacidad temporal: extinción por no acudir al reconocimiento médico. Incomparecencia injustificada.

STS, Sala de lo Social, de 22 de Enero de 2016. Reitera doctrina STS/4ª 29 septiembre 2009 (rcud. 879/2009) y 6 de marzo 2012 (rcud. 1727/2011), así como STS/4ª 13 noviembre 2013 (rcud. 2780/2012) -sentencia de contraste-.

Un juez de Las Palmas reconoce la incapacidad permanente a una matrona de 40 años por el síndrome de 'estar quemado'

La sanitaria padece desde hace varios años un cuadro ansioso-depresivo que con el tiempo "había ido minando sus mecanismos personales de defensa"

Finaliza el plazo para presentar modelo 347 y me percato de que he cometido algún error u omisión, ¿Puedo rectificar el modelo?

Una vez que detectamos errores en la declaración presentada sobre el modelo 347 de declaración anual de operaciones con terceras personas, una vez concluido el plazo para su presentación voluntaria, lo primero que habríamos de hacer...

NOVEDADES LEGISLATIVAS

MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL - Procedimientos administrativos. Gestión informatizada (BOE nº 52 de 01/03/2016)

Resolución de 23 de febrero de 2016, del Instituto Nacional de la Seguridad Social, por la que se regula la tramitación electrónica automatizada de diversos procedimientos de gestión de determinadas prestaciones del sistema de la Seguridad Social.

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS - Sector público. Contabilidad (BOE nº 51 de 29/02/2016)

Resolución de 22 de febrero de 2016, de Intervención General de la Administración del Estado, por la que se dictan normas de registro, valoración e información de los bienes del patrimonio histórico de naturaleza material a incluir en las cuentas anuales

MINISTERIO DE FOMENTO - Datos de carácter personal (BOE nº 51 de 29/02/2016)

Orden FOM/244/2016, de 10 de febrero, por la que se actualiza la relación de ficheros de datos carácter personal del Ministerio de Fomento.

MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL - Seguridad Social. Recaudación (BOE nº 48 de 25/02/2016)

Resolución de 10 de febrero de 2016, de la Tesorería General de la Seguridad Social, por la que se modifica la de 16 de julio de 2004, sobre determinación de funciones en materia de gestión recaudatoria de la Seguridad Social.

CONSULTAS TRIBUTARIAS

Tributación por IS a partir de 1 de Enero de 2016, de Sociedad Civil con actividad de odontología y no sometida a la Ley 2/2007.

La entidad consultante es una sociedad civil que tiene por objeto social la actividad de odontología, y no está sometida a la Ley 2/2007. Si la entidad consultante es contribuyente del Impuesto sobre Sociedades a partir de 1 de enero de 2016.

ARTÍCULOS

Maquillaje contable.

Análisis de las técnicas de maquillaje contable existentes a la hora de formular las cuentas anuales, así como algunos consejos sobre cómo detectarlas.

Dónde se pagarán más impuestos en 2016: IRPF, PATRIMONIO Y SUCESIONES Y DONACIONES

Las Comunidades Autónomas han comenzado este año acometiendo importantes cambios en materia fiscal. Los nuevos gobiernos, fruto de las últimas elecciones locales, han incrementado los tipos de la parte de los tributos cedidos a las autonomías

La valoración autonómica del bien vincula a Hacienda.

La Agencia Tributaria debe mantener la ganancia apreciada por la Comunidad Autónoma en la venta de un inmueble.

FORMULARIOS

Solicitud de rectificación de autoliquidaciones.

Modelo de solicitud de rectificación de una autoliquidación errónea presentada por el contribuyente y, en su caso, la devolución que corresponda con los correspondientes intereses de demora.

Valoración de un Inmueble. ¿Que se entiende por valor de adquisición?

El artículo 54 bis 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...

Contrato de Arrendamiento de Temporada

Modelo de Contrato de Arrendamiento de Temporada



AGENDA

Agenda del Contable

Consulte los eventos y calendario para los próximos días.



CONSULTAS TRIBUTARIAS

Tributación por IS a partir de 1 de Enero de 2016, de Sociedad Civil con actividad de odontología y no sometida a la Ley 2/2007.

[CONSULTA VINCULANTE FECHA-SALIDA 30/12/2015 \(V4164-15\)](#)

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS:

La entidad consultante es una sociedad civil que tiene por objeto social la actividad de odontología, y no está sometida a la Ley 2/2007.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Si la entidad consultante es contribuyente del Impuesto sobre Sociedades a partir de 1 de enero de 2016.

CONTESTACION-COMPLETA:

El artículo 7.1.a) la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS), establece que:

“Serán contribuyentes del Impuesto, cuando tengan su residencia en territorio español:

a) Las personas jurídicas, excluidas las sociedades civiles que no tengan objeto mercantil.”.

De esta forma se incorporan unos nuevos contribuyentes al Impuesto sobre Sociedades, las sociedades civiles con objeto mercantil, a diferencia de lo que ocurría con anterioridad a 1 de enero de 2016, en que todas las sociedades civiles tributaban bajo el régimen de atribución de rentas.

Al margen de la discusión doctrinal que pueda plantear esta cuestión, lo cierto es que en el tráfico jurídico existen sociedades civiles que actúan como tales frente a terceros y también frente a la Hacienda Pública, no siendo pocos los casos en que la jurisprudencia ha admitido esta realidad en los distintos ámbitos jurídicos. Cabe concluir, por tanto, que el artículo 7.1.a) de la LIS al configurar la figura del contribuyente del Impuesto sobre Sociedades está aludiendo a esta realidad, haciendo abstracción de la dogmática doctrinal suscitada en torno a la personalidad jurídica de este tipo de entidades.

Cabe indicarse, por tanto, que, a los efectos del Impuesto sobre Sociedades, se admite la existencia de sociedades civiles con objeto mercantil y con personalidad jurídica, por cuanto, de otra manera, no cabría hablar de “persona jurídica”. Por otra parte, la inclusión de las sociedades civiles con personalidad jurídica y objeto mercantil como contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades trae causa en la necesidad de homogeneizar la tributación de todas las figuras jurídicas, cualquiera que sea la forma societaria elegida. Por ello resulta preciso determinar, en primer lugar, en qué casos se considera que la sociedad civil adquiere, desde el punto de vista del Impuesto sobre Sociedades, personalidad jurídica y, en segundo lugar, establecer qué ha de entenderse por objeto mercantil.

En relación con la primera cuestión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1669 del Código Civil, la sociedad civil tiene personalidad jurídica siempre que los pactos entre sus socios no sean secretos. La sociedad civil requiere, por tanto, una voluntad de sus socios de actuar frente a terceros como una entidad. Para su constitución no se requiere una solemnidad determinada, pero resulta necesario que los pactos no sean secretos. Trasladando lo anterior al ámbito tributario, cabe concluir que para considerarse

contribuyente del Impuesto sobre Sociedades, es necesario que la sociedad civil se haya manifestado como tal frente a la Administración tributaria. Por tal motivo, a efectos de su consideración como contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades, las sociedades civiles habrán de constituirse en escritura pública o bien en documento privado, siempre que este último caso, dicho documento se haya aportado ante la Administración tributaria a los efectos de la asignación del número de identificación fiscal de las personas jurídicas y entidades sin personalidad, de acuerdo con el artículo 24.2 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el 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. Sólo en tales casos se considerará que la entidad tiene personalidad jurídica a efectos fiscales.

Adicionalmente la consideración de contribuyente del Impuesto sobre Sociedades requiere que la sociedad civil tenga un objeto mercantil. A estos efectos, se entenderá por objeto mercantil la realización de una actividad económica de producción, intercambio o prestación de servicios para el mercado en un sector no excluido del ámbito mercantil. Quedarán, por tanto, excluidas de ser contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades las entidades que se dediquen a actividades agrícolas, ganaderas, forestales, mineras y de carácter profesional, por cuanto dichas actividades son ajenas al ámbito mercantil.

En el presente caso, la entidad consultante es una sociedad civil que tiene personalidad jurídica a efectos del Impuesto sobre Sociedades, puesto que se constituyó mediante documento privado que debió presentar ante la Administración tributaria para la obtención de número de identificación fiscal. Adicionalmente, la entidad consultante desarrolla una actividad de odontología, no estando sometida a la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, por lo que su actividad no se encuentra excluida del ámbito mercantil. Por lo tanto, la entidad consultante, con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2016, tendrá la consideración de contribuyente del Impuesto sobre Sociedades.

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.



CONSULTAS TRIBUTARIAS

Valoración de un Inmueble. ¿Que se entiende por valor de adquisición?

[CONSULTA VINCULANTE FECHA-SALIDA 07/12/2015 \(V3914-15\)](#)

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS:

Valoración de un inmueble.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Explicación detallada de que se entiende por valor de adquisición.

CONTESTACION-COMPLETA:

El artículo 54 bis 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 de julio, relativo a la obligación de informar sobre bienes inmuebles y derechos sobre bienes inmuebles situados en el extranjero, establece:

“1. Las personas físicas y jurídicas residentes en territorio español, los establecimientos permanentes en dicho territorio de personas o entidades no residentes y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, vendrán obligados a presentar una declaración informativa anual referente a los bienes inmuebles o a derechos sobre bienes inmuebles, situados en el extranjero, de los que sean titulares o respecto de los que tengan la consideración de titular real conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, a 31 de diciembre de cada año.

2. La declaración informativa contendrá los siguientes datos:

- a) Identificación del inmueble con especificación, sucinta, de su tipología, según se determine en la correspondiente orden ministerial.
- b) Situación del inmueble: país o territorio en que se encuentre situado, localidad, calle y número.

c) Fecha de adquisición.

d) Valor de adquisición.

3. En caso de titularidad de contratos de multipropiedad, aprovechamiento por turnos, propiedad a tiempo parcial o fórmulas similares, sobre bienes inmuebles situados en el extranjero, además de la información señalada los párrafos a) y b) del apartado anterior, deberá indicarse la fecha de adquisición de dichos derechos y su valor a 31 de diciembre según las reglas de valoración establecidas en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

4. En caso de titularidad de derechos reales de uso o disfrute y nuda propiedad sobre bienes inmuebles situados en el extranjero, además de la información señalada en los párrafos a) y b) del apartado 2, deberá indicarse la fecha de adquisición de dicha titularidad y su valor a 31 de diciembre según las reglas de valoración establecidas en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

5. La obligación de información regulada en este artículo también se extiende a cualquier obligado tributario que hubiese sido titular o titular real del inmueble o derecho conforme a lo indicado en el apartado 1, en cualquier momento del año al que se refiera la declaración y que hubiera perdido dicha condición a 31 de diciembre de ese año. En estos supuestos, además de los datos a que se refiere el apartado 2, la declaración informativa deberá incorporar el valor de transmisión del inmueble o derecho y la fecha de ésta.

(...)”.

En consecuencia, se deberá valorar el inmueble según lo establecido en el artículo 54.bis.2.d., esto es, por su valor de adquisición.

El valor de adquisición, está regulado en los artículos 34 a 36 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, artículos que contienen sendas definiciones de valor de adquisición, para adquisiciones onerosas y lucrativas. En particular el artículo 35 de dicha norma, establece:

“ Artículo 35. Transmisiones a título oneroso:

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

Respecto a la segunda de las cuestiones planteadas, esto es, si la valoración se corresponde con el valor que figura en la escritura pública o en el documento que acredite su pago, el referido artículo 54 bis.2.d, hace referencia al valor de adquisición.

En función de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, antes mencionado, dicho valor se corresponderá en el caso de una transmisión a título oneroso con el valor real del inmueble que no podrá ser inferior en ningún caso al valor de mercado del mismo.

Respecto a la tercera de las cuestiones planteadas, esto es, si se deben incluir los impuestos y gastos que se hayan incurrido en la adquisición, ya ha sido respondida en la primera de las cuestiones.

Por último, respecto a si habría que declarar el inmueble en el caso que superara el valor de venta los 50.000 €y no hubiera sido declarado por incurrir en alguna de las causas de exoneración recogidas en el apartado 6 del artículo 54 bis arriba transcrito, el apartado 7 establece:

“7. Esta obligación deberá cumplirse entre el 1 de enero y el 31 de marzo del año siguiente a aquel al que se refiera la información a suministrar.

La presentación de la declaración en los años sucesivos sólo será obligatoria cuando el valor conjunto establecido en el apartado 6.d) hubiese experimentado un

incremento superior al 20.000 euros respecto del que determinó la presentación de la última declaración.

(...)."

En consecuencia, no devendrá en la obligación de presentar la declaración informativa por la venta, si antes el inmueble no fue objeto de declaración.

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.

EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS P.D. (Res. 4/2004 de 30 de julio; BOE 13.08.04) EL SUBDIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS



COMENTARIOS

El contrato a tiempo parcial es objetivo prioritario de la Inspección de trabajo

En un Comentario de hace escasas semanas mencionábamos que los Planes Integrados de Actuación para 2015 y 2016 de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social insistían en la vigilancia del cumplimiento de la obligación, de la empresa de registrar día a día la jornada que realizan los trabajadores, tanto a tiempo parcial como a tiempo completo.

En esta ocasión, y también en relación con la contratación a tiempo parcial, tenemos que mencionar que el Ministerio de Empleo se fijó como prioridad combatir el empleo sumergido y, dentro de las medidas de lucha contra este tipo de fraude, ha remitido a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social una instrucción en la que se insta a intensificar el control sobre los contratos a tiempo parcial, incrementando para ello el número de actuaciones inspectoras.

Señala el Ministerio de Trabajo que en los últimos años se ha constatado un cambio de tendencia en relación con el empleo sumergido, de modo que, al tradicional trabajo sumergido o "en negro", es decir, trabajadores que prestan servicio sin dar de alta ni cotizar a la Seguridad Social, se añade ahora el de aquellos trabajadores que estando dados de alta mediante un contrato a tiempo parcial, con una determinada jornada, realizan una jornada muy superior a la declarada y cotizada.

Esta situación de infracotización, aunque sí exista alta en la Seguridad Social, sigue siendo una conducta irregular y fraudulenta, que causa perjuicio tanto al Sistema de Seguridad Social, que percibe cotizaciones inferiores a las que realmente le corresponden, como al trabajador afectado, al que se le reconocen cotizaciones inferiores a las que le corresponderían en función de su jornada real y, en consecuencia, llegado el caso, disfrutaría de unas prestaciones inferiores, ya sea a corto o a largo plazo.

El fraude de la infracotización utiliza como "*pantalla legal*" el contrato a tiempo parcial y de ahí que el Gobierno haya hecho cambios legislativos - el Real Decreto-ley 16/2013, de 20 de diciembre, que establece la obligación, de la empresa de registrar día a día la jornada que realizan los trabajadores a tiempo parcial - y que ahora adopte medidas para someter a mayor control a este tipo de contrato, apoyándose para ello en un incremento de las actuaciones de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social.

Esta nueva modalidad de fraude, al utilizar la cobertura de un tipo de contrato que es legal, es mucho más difícil de controlar que el empleo sumergido tradicional; pues es necesario acreditar que el trabajador contratado a tiempo parcial realiza una jornada superior a la establecida en el contrato.

Y por si ello fuera poco, los excesos de jornada respecto a la que consta en el contrato suelen camuflarse bajo cláusulas contractuales de regulación de lo horario y la jornada muy genéricas, tales como "la distribución de jornada del trabajador será según necesidades de la empresa" o "la jornada del trabajador será de ... horas a la semana (al mes, al año)"; que se consideran por la Inspección como no ajustadas a derecho, porque no cumplen con las disposiciones legales sobre concreción de la jornada y convierten a estos contratos laborales en "contratos a la llamada".

Por ello, el Plan de Inspección señala que las empresas ya no asumen el riesgo de tener trabajadores sin dar de alta, y que prefieren contratarlos, pero declarando un número de horas muy inferior al que realmente realizan. Con ello, consiguen reducir costes salariales y de Seguridad Social; pero haciendo una utilización indebida del contrato a tiempo parcial para encubrir trabajo a tiempo completo o a mayor jornada respecto de la declarada.

El Plan de Inspección propone, por tanto, incrementar las actuaciones sobre el control de este tipo de contratos, impulsando su transformación en contratos a jornada completa cuando las situaciones irregulares se pongan de manifiesto tras examinar los registros de jornada, los contratos de trabajo de los trabajadores (porcentaje de jornada y distribución horaria pactada), la aparición de conceptos retributivos genéricos o poco claros en las nóminas tales como "complemento", "incentivos", el horario de apertura del centro, el número de trabajadores contratados, etc.

Además, el Ministerio de Empleo, en la Instrucción remitida a la Inspección señala que, dadas las denuncias constantes que en la materia presentan los propios trabajadores, en el momento de realizar una actuación inspectora, resulta conveniente que el funcionario actuante, se entreviste de forma separada con los trabajadores, y deberán prestar atención a las manifestaciones espontáneas de éstos en relación con el horario, la distribución de jornada o las horas extras y complementarias.

En resumen, y para que nuestros usuarios y suscriptores tengan conocimiento de ello, la ITSS va a mantener, entre sus líneas prioritarias de acción, el control de comportamientos de defraudación por parte de empresas que simulan un contrato a tiempo parcial cuando, en realidad, la prestación de servicios es a tiempo completo o por un número de horas muy superior al que figura en el contrato.

La consecuencia, además de la sanción a que pudiera haber lugar, que esta tipificada como grave, es la transformación de los contratos con tiempos parciales en contratos a tiempo completo, o, al menos, la ampliación de los tiempos parciales hasta el porcentaje de jornada real, así como la reclamación de las cotizaciones que se derivan de estas ampliaciones de jornada y, por supuesto, la ITSS extenderá también acta de liquidación reclamando al empresario las diferencias de cotización de hasta los últimos 4 años.

Departamento Laboral de Supercontable.com



CONSULTAS FRECUENTES

¿Conoce los pormenores del arrendamiento de un piso para estudiantes?

CUESTIÓN PLANTEADA:

¿Conoce los pormenores del arrendamiento de un piso para estudiantes?

CONTESTACIÓN:

Por [Francisco Sevilla Cáceres](#)

29 de febrero, 2016

El arrendamiento de un piso para estudiantes, aunque con algunas reservas, será un arrendamiento de temporada.

Vamos a contestar a la pregunta de si el **arrendamiento de un piso para estudiantes** se califica como un **arrendamiento de vivienda** normal o tiene **alguna especialidad** porque el tiempo de duración concertado suele establecerse para los meses del curso académico.

La Ley de arrendamientos urbanos (LAU), nos dice que:

- Será considerado un **arrendamiento de vivienda** aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. ([art. 2.1 LAU](#))
- Será considerado un **arrendamiento para uso distinto del de vivienda**, especialmente, cuando se trate, entre otros, de los arrendamientos de fincas urbanas **celebrados por temporada**, sea ésta de verano o cualquier otra ([art.3.2 LAU](#)).

Por lo tanto, la Ley distingue el arrendamiento de vivienda del arrendamiento de temporada, aunque ambos está regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

¿Qué régimen jurídico se le aplica al arrendamiento de un piso para estudiantes?

Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda (entre los que se incluye, como hemos visto, el **arrendamiento de temporada**) se rigen:

- En primer lugar por la voluntad de las partes.
- En su defecto, por lo dispuesto en el título III de la Ley de arrendamientos urbanos (artículos 29 a 35 inclusive de la LAU).
- Y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Por tanto lo que primero será **lo que se haya pactado en el contrato** de arrendamiento. Y si no se hubiera pactado cualquiera de las cuestiones que figuran en los [arts. 29 a 35 de la LAU](#), entonces se aplicará lo que establece la Ley en los citados preceptos (Título III LAU); y por último, le será de aplicación con carácter supletorio lo dispuesto en el Código Civil sobre arrendamientos ([arts. 1546 y siguientes del Código Civil](#)).

El **requisito fundamental** para saber si el **arrendamiento de un piso para estudiantes es un ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA**, es que el destino de la vivienda arrendada **no sea residencia permanente del inquilino**, pues de ser así, estaríamos frente a un arrendamiento de vivienda.

No hay que fijarse tanto en la duración pactada en el contrato sino en la **RESIDENCIA del arrendatario**:

- Si no constituye la residencia permanente es de **TEMPORADA**.
- Si constituye la residencia permanente es de **VIVIENDA**.

Una de las grandes diferencias entre uno y otro contrato es el **PLAZO DE DURACIÓN MÍNIMA** establecido a favor del arrendatario:

– En el contrato de **arrendamiento de vivienda**, con independencia del tiempo pactado, el inquilino podrá permanecer en el uso del piso o vivienda hasta **TRES AÑOS**.

Artículo 9.1 LAU: " Si la duración del contrato fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo."

– En el contrato de **arrendamiento de temporada**, el contrato finalizará el día pactado, sin posibilidad de prórroga legal, salvo que se pacte otra cosa.



CONSULTAS FRECUENTES

Bankia: ¿Acepto la oferta o sigo pleiteando?

CUESTIÓN PLANTEADA:

Bankia: ¿Acepto la oferta o sigo pleiteando?

CONTESTACIÓN:

Teniendo en cuenta el posicionamiento del Tribunal Supremo y las sentencias que se han dictado es probable que si va a juicio logre una resolución favorable y reciba una compensación superior a la que Bankia ofrece.

T. M. es accionista de Bankia y está conforme con la decisión del banco de devolverle, como accionista minoritario, el dinero invertido más un 1 por ciento de interés. Pero su abogado le ha dicho que los jueces están dando un interés del 4 por ciento, y no sabe si continuar por la vía judicial o coger el dinero y dejarse de pleitos. Pregunta a nuestros expertos qué puede hacer.

Javier Sanguino Campoy, abogado de Arag, le responde que si se reclama judicialmente, se solicitará que la entidad abone no solo el importe de la inversión sino también el interés de demora, que está por encima del 1 por ciento que ofrece Bankia y, **teniendo en cuenta el posicionamiento del Tribunal Supremo y las sentencias que se han dictado es probable que se logre una resolución favorable y que se reciba una compensación superior a la que se ofrece. Además, si la sentencia es favorable, Bankia asumirá las costas judiciales.**

El problema principal de acudir a la vía judicial es que es un trámite complejo y lento que puede suponer un retraso en cuanto a recuperar el importe de la inversión, en contraste con el procedimiento ofrecido por Bankia que, probablemente, no se demore más de 15 días. Además, **acudir a la vía judicial supone hacer frente al pago de la provisión de fondos** que se acuerde para afrontar los gastos que se deriven del procedimiento, **aunque ese dinero se pueda recuperar si se condena en costas a Bankia.**

Una última cuestión a tener en cuenta son **las condiciones pactadas con su abogado, puesto que dependiendo de las gestiones realizadas hasta la fecha y de lo que se hubiera acordado, podría reclamarle el pago de los honorarios generados hasta el momento si se renuncia a continuar por la vía judicial.**

Finanzas.com



ARTÍCULOS

Dónde se pagarán más impuestos en 2016: IRPF, PATRIMONIO Y SUCESIONES Y DONACIONES

29/02/2016 [Cristina Casillas](#)

Las Comunidades Autónomas han comenzado este año acometiendo importantes cambios en materia fiscal. Los nuevos gobiernos, fruto de las últimas elecciones locales, han incrementado los tipos de la parte de los tributos cedidos a las autonomías.

Imaginemos que un padre tiene quince hijos y que cada uno vive en una comunidad autónoma distinta: pues cada hijo pagará impuestos de manera distinta siendo hijos del mismo padre y hermanos entre sí». Con este ejemplo tan sencillo, Rubén Gimeno, director del servicio de estudios del REAF-REGAF (Consejo General de Economistas y Asesores Fiscales) ha puesto de manifiesto las desigualdades en materia impositiva que existen y que son todavía más visibles en este comienzo de 2016.

Durante la presentación del panorama de la Fiscalidad Autonómica y Foral para 2016, los fiscalistas reiteraron las desigualdades que existen entre unas comunidades y otras no solo en el Impuesto de las Personas Físicas sino también en el Impuesto del Patrimonio y, especialmente, en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, donde las diferencias pueden llegar a ser abismales.

Impuesto de sucesiones

Luis del Amo, secretario técnico del organismo, señaló las principales novedades para este 2016 en los tributos de sucesiones y donaciones por comunidades autónomas. Por ejemplo, **Canarias se ha convertido en la mejor comunidad para heredar al haber establecido una bonificación tanto para sucesiones como donaciones del 99,9 por ciento. Es decir, sólo se paga un 0,1 por ciento de la herencia, frente a la segunda mejor comunidad, Madrid, con un uno por ciento.**

En tercer lugar se encuentra La Rioja, con una deducción del 98 por ciento para bases imponibles mayores de 500.000 euros y del 99 por ciento si se sitúan por debajo. Por el lado contrario **encontramos Aragón, que ha rebajado los límites de las bases imponibles para acceder a una bonificación del 65 por ciento.** Si se trata de «mortis causa» las bases imponibles deben ser menores de 100.000 euros y si es «inter vivos» solo se aplica a bases de menos de 75.000 euros, cuando antes se situaba en 300.000 euros.

Impuesto sobre el Patrimonio

Por otra parte, algunas comunidades autónomas han optado por reducir el mínimo estatal, que se sitúa en los 700.000 euros. Esto en palabras de Luis del Amo supone una gran incidencia en los patrimonios más bajos. Aquí, **las regiones que han elegido esta fórmula son Aragón, que ha reducido el mínimo exento hasta los 400.000 euros, desde los 500.000 euros que se situaba en 2015.** Baleares ha igualado respecto al límite estatal: 700.000 euros desde los 800.000 euros, mientras que la Comunidad Valenciana ha optado por imponer un límite de 600.000 euros. A lo que hay que añadir las deducciones y bonificaciones, que en Madrid es del cien por cien, es decir no se paga este impuesto, mientras que en La Rioja es del 50 por ciento.

IRPF

Luis del Amo, durante la presentación del estudio, recordó que la tarifa autónoma, que compone el 50 por ciento del total, se regula sin más, salvo una progresividad obligatoria. Aquí los límites se sitúan entre el 9,5 por ciento del tipo más bajo al 22,5 por ciento del límite máximo, mientras que los totales se sitúan entre el 19 por ciento del tipo mínimo en Madrid (el más bajo) y el 52 por ciento del más alto (en Navarra). **En este sentido, Andalucía ha optado por este inicio de 2016 en rebajar dos puntos el mínimo autonómico que tenía antes pasando del 12 por ciento al 10 por ciento. Pero una de las tendencias que han podido constatar los responsables del estudio es un incremento en la presión fiscal para rentas medio-altas.** Así Aragón se mueve en unas tarifas entre el 10 y 25 por ciento incrementándolos a partir de 50.000 euros. Baleares aumenta la presión a rentas a partir de 70.000 euros, mientras que en Cantabria lo sufrirán a partir de 46.000 euros. Si lo traducimos a números, Madrid sería la comunidad autónoma donde se pagarían menos impuestos, para cualquier tipo de renta según el REAF, mientras que Cataluña sería la que gravaría más a las rentas medio-altas y Extremadura y Cantabria serían las que tendrían una peor fiscalidad para las rentas altas.

■ IRPF: contribuyente soltero y sin hijos												
Rentas brutas	Hasta 12.000	16.000	20.000	30.000	40.000	70.000	100.000	160.000	220.000	300.000	400.000	600.000
CANTABRIA	0	1.439,16	2.338,20	4.939,50	9.572,17	19.484,65	38.436,90	62.436,90	91.236,90	129.636,90	177.636,90	273.636,90
CATALUÑA	0	1.611,66	2.510,70	5.102,90	9.701,20	19.514,72	37.114,72	59.819,21	88.223,70	126.623,70	174.623,70	270.623,70
EXTREMADURA	0	1.510,83	2.428,60	5.095,68	9.923,42	20.039,16	38.594,40	62.269,53	90.769,53	128.769,53	176.269,53	271.269,53
MADRID	0	1.434,89	2.303,96	4.829,64	9.336,25	19.011,58	36.411,58	58.161,58	84.261,58	119.061,58	162.561,58	249.561,58

■ SUCESIONES: herencia de 800.000 euros												
	Vivienda	Resto	B. Inponible	%Vivienda	Vivienda	parentesco	B. Liquidable	Tipo	C. Ingreso	Reducción	C. Líquida	
ANDALUCÍA	200.000	600.000	800.000	99,99%	122.606,47	15.956,87	661.436,66	31,75%	164.049,35	-	164.049,35	
MADRID	200.000	600.000	800.000	95%	123.000,00	16.000,00	661.000,00	29,75%	158.603,61	157.017,58	1.586,04	
ISLAS CANARIAS	200.000	600.000	800.000	99%	198.000,00	23.125,00	578.875,00	29,75%	134.234,07	134.099,84	134,23	

■ IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO			
CCAA	900.000	4.000.000	15.000.000
ARAGÓN	1.164,37	41.646,37	281.270,39
EXTREMADURA	300,00	54.819,56	410.655,60
MADRID	0	0	0

■ Comunidades donde más se paga
□ Comunidades donde menos se paga

Datos en euros. [1] Límite E. [2] Límite 123.000. [3] Límite 200.000.
Fuente: REAF

ARTÍCULOS

La valoración autonómica del bien vincula a Hacienda.

La Agencia Tributaria debe mantener la ganancia apreciada por la Comunidad Autónoma en la venta de un inmueble.

Pedro del Rosal (eleconomista.es)

El precio de adquisición o enajenación de un bien inmueble fijado por la Administración tributaria autonómica vincula a la Administración central. Una obligación que se extiende tanto al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas como a los tributos que gravan la renta de las sociedades.

Este vínculo se deriva del principio de unicidad de acción de la Administración, tal y como afirma una sentencia del Tribunal Supremo (TS) de 21 de diciembre de 2015. "Parece, pues, razonable y coherente que la valoración previa de un bien realizada por una Administración tributaria vincule a todos los efectos respecto a estos dos tributos a las demás Administraciones competentes", determina.

La sentencia del Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Madrid impugnada había dado la razón al Tribunal Económico-Administrativo Regional (Tear) de Madrid frente a los demandantes, después de que éstos impugnaran las liquidaciones tributarias giradas por la venta de algunos inmuebles de su propiedad.

Principio de unidad

Los demandantes reclamaban que debía tomarse como valor de mercado de los bienes enajenados el establecido en la escritura pública o el fijado por el agente de la propiedad inmobiliaria. Subsidiariamente -sostuvieron- el valor debía ser el señalado por la Administración autonómica a efectos del impuesto sobre transmisiones patrimoniales.

El fallo del TSJ, sin embargo, determinó que, de acuerdo con el artículo 33.1 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, será el fijado por la Inspección de Tributos. Argumentó que no existía prueba de que los valores fijados por el agente de la propiedad inmobiliaria o por la Comunidad Autónoma fueran efectivamente satisfechos.

Asimismo, sostuvo que "los principios de congruencia y de unidad de valoración entre distintas Administraciones no pueden operar, pues la Ley impone que el valor de adquisición sea el real de la operación, siempre que no resulte inferior al del mercado".

La sentencia del TS rechaza la pretensión principal planteada en el recurso de casación por falta de coincidencia entre el supuesto del litigio y el planteado en la sentencia de contraste.

Sin embargo, sí admite la pretensión subsidiaria; es decir, que el valor de adquisición deba ser el señalado por la Administración tributaria autonómica.

Como señala el ponente del fallo, el magistrado Huelin Martínez de Velasco, a pesar de que las sentencias de contraste -del 18 de junio de 2012 y del 9 de diciembre de 2013- aborden la tributación del Impuesto de Sociedades por incrementos patrimoniales tras la enajenación de bienes inmuebles, existe "identidad esencial de situaciones".

La sentencia plantea, por tanto, que debe precisarse si el principio de unicidad de la Administración obliga a la Inspección de Tributos a tener en cuenta el valor asignado por la Autonomía, "a efectos de los impuestos directos que gravan la renta -de las personas físicas o de las sociedades-, para la determinación de la ganancia o la pérdida patrimonial derivada de la venta de unos bienes inmuebles, en la fijación del precio de adquisición o enajenación".

Las sentencias de contraste, asevera el magistrado, "hace prevalecer dicho principio -el de unicidad de la Administración- sobre el de estanqueidad de los tributos y concluyen que se produce tal vinculación". Criterio negado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por todo ello, el Supremo anula los actos administrativos, casa la sentencia recurrida y declara que debe tomarse en consideración el valor de adquisición consignado por la Administración autonómica.

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