



Boletín N°18 30/04/2018

## NOTICIAS

### Así afecta a nuestros bolsillos y al déficit las bajadas de impuestos de IRPF

En los nuevos Presupuestos Generales del Estado (PGE) para 2018 se llevará a cabo una rebaja impositiva del IRPF que estará dirigida para las familias y personas con menores rentas.

### Empleo ultima un subsidio temporal que proteja a los parados de larga duración.

Estará en vigor hasta que se apruebe la nueva renta por desempleo (RED) que negocia con autonomías y agentes sociales...

**Economía prevé que la 'tasa Google' para financiar las pensiones entre en vigor -cuanto antes-.**

elmundo.es EFE 28/04/2018

**Mar España: "No va a haber moratoria en la aplicación de la nueva Protección de Datos"**

eleconomista.es 26/04/2018

**Así quedarán las diferentes pensiones con la nueva subida del Gobierno**

finanzas.com 27/04/2018

**Casi el 40% del salario de los españoles se destina al pago de impuestos y a la Seguridad Social.**

europapress.es 26/04/2018

**El administrador tendrá más margen para batallar con Hacienda.**

cincodias.com 26/04/2018

**La propuesta de ATA para combatir los falsos autónomos: obligar a que se registren a sí mismos.**

eleconomista.es Europa Press

24/04/2018

## COMENTARIOS

### IRPF: Tributación por Inmuebles a disposición del Titular. Rentas Inmobiliaria Imputadas

Incluidas dentro de los denominados regímenes especiales de la Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF), las rentas inmobiliarias son el "beneficio presunto" (y consecuentemente han de declararse en IRPF) que obtienen ...

### Obligación para autónomos de incorporarse al Sistema RED.

A partir del 1 de Octubre todos los trabajadores autónomos, incluidos los administradores...

## CONSULTAS FRECUENTES

### Declaración de la renta: Cómo declarar la venta de una vivienda

En la declaración de la renta se puede reflejar como una ganancia patrimonial, si obtuvo más dinero que el que se gastó para comprarla, o bien por una pérdida patrimonial, si ocurre a la inversa.

## FORMACIÓN

### Formación fiscal sobre IRPF 2017

Ya estamos en la campaña de la RENTA 2017, con este seminario refrescarás todos tus conocimientos para poder afrontar con garantías esta tarea en las próximas semanas.

**JURISPRUDENCIA**

**Despido objetivo por faltas de asistencia del art. 52.d) ET. Sentencia del TS, Sala Social, de 19 de marzo de 2018.**

Fijación del dies ad quem para la determinación del periodo de los 12 meses en que se ha de producir el 5% de absentismo. El cómputo del periodo de 12 meses anteriores se inicia en la fecha del despido para atrás.

**La Audiencia de Las Palmas anula la comisión de apertura en los préstamos hipotecarios**

La Sala establece que no se corresponde a servicio real alguno y que, por tanto, es un gasto a cuenta del banco

**NOVEDADES LEGISLATIVAS**

**BANCO DE ESPAÑA - Banco de España. Reglamento (BOE nº 102 de 27/04/2018)**

Resolución de 24 de abril de 2018, del Consejo de Gobierno del Banco de España, por la que se aprueba la ...

**CONSULTAS TRIBUTARIAS**

**Derecho a seguir practicando deducción por alquiler de vivienda habitual al rescindir contrato actual y celebrar un nuevo contrato incrementando renta**

El consultante reside en una vivienda alquilada desde el año 2014, practicando la deducción por alquiler de vivienda habitual. El arrendador tiene la intención de rescindir el contrato en abril de 2018 y celebrar un nuevo contrato de arrendamiento ...

**Aplicación de la Inversión del Sujeto Pasivo del IVA adquirir un local en subasta judicial propiedad de otra empresa en situación de concurso.**

La sociedad consultante se dedica al sector de la construcción. Se plantea adquirir un local en subasta judicial propiedad de otra empresa en situación de concurso. Se trata de una segunda transmisión de edificaciones...

**AGENDA**

**Agenda del Contable**

Consulte los eventos y calendario para los próximos días.

**IRPF: Una vez presentada la declaración ¿puede modificarse la opción de individual a conjunta o viceversa?**

De acuerdo con el artículo 83 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF), la opción ejercitada para un período impositivo solo podrá ser modificada antes de que finalice ...

**Regulación del teletrabajo en España: ¿Qué implicaciones tiene?**

El teletrabajo es una fórmula laboral que se ha extendido en las últimas décadas gracias al desarrollo de Internet y a las demandas de conciliación de la vida profesional y familiar. ¿Pero es legal esta nueva forma de trabajar?

**ARTÍCULOS**

**Cómo valorar las Operaciones Vinculadas**

El artículo 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades regula las operaciones vinculadas, estableciendo en primera instancia que estas operaciones se valorarán por su valor de mercado...

**¿Cómo puedo corregir mi declaración de la renta ya entregada si veo errores?**

¡Oh no! He dado al botón de envío de la declaración de la Renta y me acabo de dar cuenta de que había errores en la misma. ¿Qué puedo hacer? Este horror se les plantea a muchos ciudadanos en plena campaña de la Renta y después de ella. Pero todo tiene ..

**FORMULARIOS**

**Cláusulas sobre protección de datos para incluir en el contrato con la asesoría o gestoría que realiza las nóminas de los trabajadores.**

Modelos de cláusulas sobre protección de datos para incluir en el contrato con la asesoría o gestoría que realiza las nóminas de los trabajadores.

**Cláusula de información sobre la recogida y tratamiento de datos personales de clientes adaptada al Reglamento Europeo de Protección de Datos.**

Modelo de cláusula de información sobre la recogida y tratamiento de datos personales de clientes adaptada al nuevo Reglamento Europeo de Protección de Datos.



## CONSULTAS TRIBUTARIAS

### **Derecho a seguir practicando deducción por alquiler de vivienda habitual al rescindir contrato actual y celebrar un nuevo contrato incrementando renta**

**CONSULTA VINCULANTE V0679-18. FECHA-SALIDA 14/03/2018.**

#### **DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS:**

El consultante reside en una vivienda alquilada desde el año 2014, practicando la deducción por alquiler de vivienda habitual. El arrendador tiene la intención de rescindir el contrato en abril de 2018 y celebrar un nuevo contrato de arrendamiento sobre la misma vivienda, incrementando la renta en 125 euros mensuales.

#### **CUESTIÓN PLANTEADA:**

Derecho a seguir practicando la deducción por alquiler de vivienda habitual.

#### **CONTESTACION-COMPLETA:**

La deducción por alquiler de la vivienda habitual estaba regulada en el artículo 68.7 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, que, en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2014, establecía lo siguiente:

“Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrán deducirse el 10,05 por ciento de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual. La base máxima de esta deducción será de:

a) cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 9.040 euros anuales,

b) cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales: 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales”.

Del citado precepto se concluye que, a efectos de poder practicar la deducción por alquiler de la vivienda habitual, se requería que el contribuyente satisficiera cantidades en concepto de alquiler de su vivienda habitual durante el período impositivo, y que su base imponible fuera inferior al límite establecido en la normativa aplicable.

Con efectos desde 1 de enero de 2015, la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias (BOE de 28 de noviembre) ha suprimido el apartado 7 del artículo 68 de la LIRPF anteriormente reproducido relativo a la deducción por alquiler de la vivienda habitual.

No obstante lo anterior, la citada Ley 26/2014 ha modificado la disposición transitoria decimoquinta de la LIRPF con la finalidad de regular un régimen transitorio que permita practicar dicha deducción a aquellos contribuyentes que cumplan determinados requisitos. Dicha disposición establece lo siguiente:

“1. Podrán aplicar la deducción por alquiler de la vivienda habitual en los términos previstos en el apartado 2 de esta disposición, los contribuyentes que hubieran celebrado un contrato de arrendamiento con anterioridad a 1 de enero de 2015 por el que hubieran satisfecho, con anterioridad a dicha fecha, cantidades por el alquiler de su vivienda habitual.

En todo caso, resultará necesario que el contribuyente hubiera tenido derecho a la deducción por alquiler de la vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas por el alquiler de dicha vivienda en un período impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2015.

2. La deducción por alquiler de la vivienda habitual se aplicará conforme a lo dispuesto en los artículos 67.1, 68.7 y 77.1 de la Ley del Impuesto, en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2014”.

Cumpléndose los requisitos establecidos en los mencionados preceptos el consultante tendrá derecho a la deducción por alquiler de vivienda habitual.

En lo que respecta a la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento, debe señalarse que el nuevo contrato celebrado con el mismo arrendador, se considerará, a los exclusivos efectos de la aplicación de la disposición transitoria decimoquinta de la LIRPF, como continuación del anterior, por lo que no impedirá el derecho a seguir practicando la deducción.

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

### Aplicación de la Inversión del Sujeto Pasivo del IVA adquirir un local en subasta judicial propiedad de otra empresa en situación de concurso.

## CONSULTA VINCULANTE V0599-18. FECHA-SALIDA 06/03/2018.

### DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS:

La sociedad consultante se dedica al sector de la construcción. Se plantea adquirir un local en subasta judicial propiedad de otra empresa en situación de concurso. Se trata de una segunda transmisión de edificaciones.

### CUESTIÓN PLANTEADA:

Aplicación de la regla de Inversión del sujeto pasivo.

### CONTESTACION-COMPLETA:

1.- De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE de 29 de diciembre), "estarán sujetas al Impuesto 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, incluso si se efectúan en favor de los propios socios, asociados, miembros o partícipes de las entidades que las realicen".

A tales efectos, la letra a) del apartado uno del artículo 5 de la Ley del Impuesto establece que se reputarán empresarios o profesionales "las personas o entidades que realicen las actividades empresariales o profesionales definidas en el apartado siguiente de este artículo".

En este sentido, el apartado dos del mismo artículo 5 de la Ley 37/1992 define las actividades empresariales o profesionales como "las que impliquen la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

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

Los citados preceptos son de aplicación general y, por tanto, también a la sociedad transmitente del local que, consecuentemente, tendrán la condición de empresarios cuando ordenen un conjunto de medios personales y materiales, con independencia y bajo su responsabilidad, para desarrollar una actividad empresarial o profesional, sea de fabricación, comercio, de prestación de servicios, etc., mediante la realización continuada de entregas de bienes o prestaciones de servicios, asumiendo el riesgo y ventura que pueda producirse en el desarrollo de la actividad.

2.- Asimismo, también debe recordarse que, de acuerdo con el artículo 8.Dos.3º de la Ley 37/1992, que establece el concepto de entrega de bienes a efectos de este Impuesto disponiendo, se considerarán entregas de bienes las transmisiones de bienes en virtud de una norma o de una resolución administrativa o jurisdiccional, incluida la expropiación forzosa.

Por tanto, la transmisión de un local de una sociedad, efectuada como consecuencia de un procedimiento judicial, subasta, estará sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido si el inmueble se encontraba afecto al desarrollo de las actividades empresariales o profesionales del transmitente.

3.- No obstante la sujeción de la referida transmisión al Impuesto sobre el Valor Añadido, debe analizarse la posible exención de dicha entrega en virtud de lo dispuesto en el artículo 20.Uno.22º de la Ley 37/1992 que dispone que estarán exentas:

"22º. A) Las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación.

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se considerará primera entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada. No obstante, no tendrá la consideración de primera entrega la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que

el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo. No se computarán a estos efectos los períodos de utilización de edificaciones por los adquirentes de los mismos en los casos de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaron las correspondientes transmisiones.

Los terrenos en que se hallen enclavadas las edificaciones comprenderán aquéllos en los que se hayan realizado las obras de urbanización accesorias a las mismas. No obstante, tratándose de viviendas unifamiliares, los terrenos urbanizados de carácter accesorio no podrán exceder de 5.000 metros cuadrados.

Las transmisiones no sujetas al Impuesto en virtud de lo establecido en el número 1.º del artículo 7 de esta Ley no tendrán, en su caso, la consideración de primera entrega a efectos de lo dispuesto en este número.

La exención prevista en este número no se aplicará:

a) A las entregas de edificaciones efectuadas en el ejercicio de la opción de compra inherente a un contrato de arrendamiento, por empresas dedicadas habitualmente a realizar operaciones de arrendamiento financiero. A estos efectos, el compromiso de ejercitar la opción de compra frente al arrendador se asimilará al ejercicio de la opción de compra.

Los contratos de arrendamiento financiero a que se refiere el párrafo anterior tendrán una duración mínima de diez años.

b) A las entregas de edificaciones para su rehabilitación por el adquirente, siempre que se cumplan los requisitos que reglamentariamente se establezcan.

c) A las entregas de edificaciones que sean objeto de demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística.

(...).".

De la información aportada en el escrito presentado, el bien que va a ser objeto de entrega en virtud de un procedimiento de subasta es una segunda transmisión de un local, por lo que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 20.Uno.22º de la Ley 37/1992.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de renuncia a la exención contenida en el artículo 20.Dos de la Ley 37/1992 según el cual:

Dos. Las exenciones relativas a los números 20.º y 22.º del apartado anterior podrán ser objeto de renuncia por el sujeto pasivo, en la forma y con los requisitos que se determinen reglamentariamente, cuando el adquirente sea un sujeto pasivo que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales y se le atribuya el derecho a efectuar la deducción total o parcial del Impuesto soportado al realizar la adquisición o, cuando no cumpliéndose lo anterior, en función de su destino previsible, los bienes adquiridos vayan a ser utilizados, total o parcialmente, en la realización de operaciones, que originen el derecho a la deducción.

(...).".

4.- De resultar la operación descrita sujeta y no exenta, a efectos de determinar el sujeto pasivo de la misma habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 84.Uno.2º, letra e) de la Ley 37/1992 según el cual serán sujetos pasivos del Impuesto:

"2º. Los empresarios o profesionales para quienes se realicen las operaciones sujetas al Impuesto en los supuestos que se indican a continuación:

(...)

e) Cuando se trate de las siguientes entregas de bienes inmuebles:

- Las entregas efectuadas como consecuencia de un proceso concursal.

- Las entregas exentas a que se refieren los apartados 20.º y 22.º del artículo 20.Uno en las que el sujeto pasivo hubiera renunciado a la exención.

- Las entregas efectuadas en ejecución de la garantía constituida sobre los bienes inmuebles, entendiéndose, asimismo, que se ejecuta la garantía cuando se transmite el inmueble a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir la referida deuda por el adquirente.

(...).”

Por tanto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84.Uno.2º, letra e) de la Ley del Impuesto, el sujeto pasivo de la transmisión del local sujeta y no exenta, entrega efectuada en subasta judicial, será la sociedad consultante adquirente del local; en este sentido, cabe señalar que los criterios para la aplicación de la regla de inversión del sujeto pasivo a dicho supuesto se contienen en la contestación a la consulta vinculante de 29 de abril de 2013, número V1415-13.

5.- En este orden de cosas, la disposición adicional sexta de la Ley 37/1992, en su redacción dada por el art. 79 de la Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014 (BOE de 26 de diciembre), dispone que “En los procedimientos administrativos y judiciales de ejecución forzosa, los adjudicatarios que tengan la condición de empresario o profesional a efectos de este Impuesto están facultados, en nombre y por cuenta del sujeto pasivo y con respecto a las entregas de bienes y prestaciones de servicios sujetas al mismo que se produzcan en aquéllos, para:

1º. Expedir factura en la que se documente la operación.

2º. Efectuar, en su caso, la renuncia a las exenciones previstas en el apartado Dos del artículo 20 de esta Ley.

3º. Repercutir la cuota del Impuesto en la factura que se expida, presentar la declaración-liquidación correspondiente e ingresar el importe del Impuesto resultante, salvo en los supuestos de las entregas de bienes y prestaciones de servicios en las que el sujeto pasivo de las mismas sea su destinatario de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84.Uno.2.º de esta Ley.

Reglamentariamente se determinarán las condiciones y requisitos para el ejercicio de estas facultades.”

En desarrollo de lo anterior, la disposición adicional quinta del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre (BOE de 31 de diciembre), establece que “en los procedimientos administrativos y judiciales de ejecución forzosa a los que se refiere la disposición adicional sexta de la Ley del Impuesto, los adjudicatarios que tengan la condición de empresario o profesional están facultados, en nombre y por cuenta del sujeto pasivo, y con respecto a las entregas de bienes y prestaciones de servicios sujetas al mismo que se produzcan en aquellos procedimientos, para expedir la factura en que se documente la operación y se repercuta la cuota del Impuesto, presentar la declaración-liquidación correspondiente e ingresar el importe del Impuesto resultante, así como para efectuar, en su caso, la renuncia a las exenciones prevista en el apartado Dos del artículo 20 de dicha Ley,

(...).”

De acuerdo con lo dispuesto anteriormente, en los supuestos de adjudicación de bienes en virtud de subasta judicial, como es el caso que nos ocupa, el adjudicatario puede efectuar, en su caso, la renuncia a las exenciones prevista en el apartado dos del artículo 20 de la Ley 37/1992, así como presentar, en nombre y por cuenta del sujeto pasivo, la declaración-liquidación correspondiente e ingresar el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido resultante. El ejercicio de dicha facultad por parte del adjudicatario determina la obligación de presentar la autoliquidación del Impuesto conforme al modelo aprobado por la Orden 3625/2003, de 23 de diciembre (modelo 309).

No obstante lo anterior, de resultar aplicable la regla de inversión del sujeto pasivo prevista en el artículo 84.Uno.2º de la Ley 37/1992, el adjudicatario resultará ser el sujeto pasivo de la operación por lo que viene obligado a presentar la autoliquidación ordinaria del Impuesto en nombre propio, sin actuar en nombre y por cuenta del subastado.

6.- 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.



## COMENTARIOS

## IRPF: Tributación por Inmuebles a disposición del Titular. Rentas Inmobiliaria Imputadas

Incluidas dentro de los denominados regímenes especiales de la Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF), las rentas inmobiliarias son el "*beneficio presunto*" (y consecuentemente han de declararse en IRPF) que obtienen los contribuyentes por ser propietarios o titulares de un derecho real de disfrute sobre bienes inmuebles urbanos.

Los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que sean propietarios o titulares de un derecho real de disfrute sobre bienes inmuebles, siempre que los inmuebles no generen rendimientos del capital ni estén afectos a actividades económicas, deberán imputar en su base imponible la renta inmobiliaria relativa al inmueble.

La titularidad de un derecho real de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles urbanos también generará imputación de rentas inmobiliarias.

### RECUERDE QUE:

Los derechos de plaza de aparcamiento para residentes, dado que la concesión del derecho no constituye un derecho real, **NO generará imputación de rentas inmobiliarias.**

**NOTA:** Es importante recordar que tienen que ser inmuebles que no generen rendimientos del capital (derivados del arrendamiento de bienes inmuebles, negocios o minas o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles) ni estén afectos a actividades económicas.

## REQUISITOS DE LOS INMUEBLES QUE GENERAN RENTAS INMOBILIARIAS A IMPUTAR EN IRPF.

Los requisitos que deberán cumplir los inmuebles para aplicar la imputación de rentas son los siguientes:

- Los bienes inmuebles deben ser urbanos no afectos a actividades económicas.
- Si se trata de inmuebles rústicos con construcciones será necesario que no resulten indispensables para la explotación agrícola, ganadera o forestal, además, no podrán estar afectos a actividades económicas.
- Es obligatorio que los bienes inmuebles no generen rendimientos del capital, es decir, que no estén arrendados. Si los inmuebles estuviesen arrendados y generasen una renta inmobiliaria estaríamos hablando de Rendimientos del capital inmobiliario.
- No puede constituir la vivienda habitual del contribuyente, teniendo tal consideración la propia vivienda así como las plazas de garaje adquiridas en el mismo momento de la compra del inmueble, siendo dos el máximo.
- Nunca podrá tratarse de suelo no edificado, inmuebles en construcción o inmuebles que no sean susceptibles de uso por razones urbanísticas.

## ¿QUIÉN DEBE DECLARAR/IMPUTAR ESTAS RENTAS?

Las rentas inmobiliarias imputadas corresponden a las personas que sean titulares de los bienes inmuebles, o de los derechos reales de disfrute sobre los mismos, de los cuales procedan.

Cuando no resulte debidamente acreditada la titularidad de los bienes o derechos, la Administración tributaria considerará como titular a quien figure como tal en un registro fiscal o en cualquier otro registro de carácter público.

En los casos de titularidad compartida, la renta correspondiente al bien inmueble o derecho real de disfrute de que se trate, se considerará obtenida por cada una de ellas en proporción a su participación en dicha titularidad.



## DERECHOS SOBRE BIENES INMUEBLES APROVECHADOS POR TURNOS.

De acuerdo con el artículo 85 de la LIRPF, también habrán de imputar una renta por el concepto de RENTAS INMOBILIARIAS, los contribuyentes que posean derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles (como derecho real), prorrateando (a efectos de determinar la renta) el valor catastral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) en función de la duración anual (días, semanas o meses) del período de aprovechamiento de cada contribuyente.

Si a la fecha de devengo del impuesto los inmuebles carecieran de valor catastral o éste no hubiera sido notificado al titular, se tomará como base de imputación el precio de adquisición del derecho de aprovechamiento.

### RECUERDE QUE:

**NO** deberán imputar rentas inmobiliarias los titulares de estos derechos **cuando su duración no exceda de DOS semanas por año.**

## IMPORTE A IMPUTAR EN LA DECLARACIÓN.

### RECUERDE QUE:

Sobre el importe calculado **NO se podrá aplicar** ninguna deducción de ningún tipo de gasto.

Para determinar o calcular la renta que habremos de imputar en nuestra Declaración de la Renta del ejercicio que corresponda, hemos de aplicar sobre el valor catastral del inmueble el porcentaje establecido en el artículo 85 de la Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas; que vendrá dado por:

- **El 2% con carácter general.** Se aplicará sobre el valor catastral del inmueble que figure en el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) del ejercicio en que se pretende liquidar.
- **El 1,1% cuando** se de alguno de los siguientes supuestos:
  1. Inmuebles cuyos valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral y hayan entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los **diez períodos impositivos anteriores (pinchar para ver municipios revisados).**
  2. Inmuebles que, a la fecha de devengo del impuesto (normalmente, el 31 de diciembre), carecieran de valor catastral o éste no haya sido notificado al titular.

El porcentaje del **1,1 por 100 se aplicará sobre el 50 por 100** del mayor de los siguientes valores:

- a) El precio, contraprestación o valor de adquisición del inmueble.
- b) El valor del inmueble comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.

**NOTA:** Cuando el inmueble haya estado arrendado, subarrendado o afecto a alguna actividad económica durante parte del año, la renta imputable se deberá prorratear según el número de días correspondiente.



## Declaración de la renta: Cómo declarar la venta de una vivienda

### CUESTIÓN PLANTEADA:

Declaración de la renta: Cómo declarar la venta de una vivienda

### CONTESTACIÓN:

26/04/2018 - [Cristina Casillas](#)

Con un mercado inmobiliario en recuperación, las operaciones de compraventa de viviendas están a la orden del día. En la declaración de la renta se puede reflejar como una ganancia patrimonial, si obtuvo más dinero que el que se gastó para comprarla, o bien por una pérdida patrimonial, si ocurre a la inversa. Los expertos del REAF-REGAF enumeran una serie de excepciones que dejan exenta de tributación este tipo de operaciones.

Si en 2017 ha transmitido un inmueble urbano que **fue adquirido entre el 12 de mayo y el 31 de diciembre de 2012**, solo tributará por la mitad de la ganancia obtenida. Esta exención parcial no se aplica cuando el inmueble se hubiese adquirido o transmitido al cónyuge o a cualquier persona unida a este por parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido.

Si ha obtenido una **ganancia patrimonial porque ha transmitido su vivienda habitual puede dejar exenta la plusvalía si con el importe obtenido en la venta adquiere otra vivienda habitual en el plazo de los 2 años** anteriores o posteriores a la fecha de transmisión. Si el importe reinvertido es inferior al percibido, la ganancia quedará exenta en la misma proporción que signifique el importe reinvertido sobre lo percibido.

Si en 2017 vendió la que en su día fue su vivienda habitual y en los 2 años anteriores a dicha venta adquirió la que ahora es su vivienda habitual, no tributará por el beneficio obtenido en la venta, aunque no destine el dinero conseguido a amortizar el préstamo de la nueva vivienda. Es decir, no es preciso que los fondos obtenidos por la transmisión de la primera vivienda habitual sean directa, material y específicamente los mismos que los empleados para satisfacer el pago de la nueva.

**Si a 31 de diciembre de 2017 ya ha cumplido los 65 años, o se encuentra en situación de dependencia severa o de gran dependencia, no tributará por la ganancia patrimonial** que se ponga de manifiesto con ocasión de la transmisión de la vivienda habitual (DGT V1228-15). Si la vivienda transmitida se adquirió por la sociedad de gananciales y solo uno de los cónyuges tiene 65 o más años de edad a final de año, la exención únicamente se aplicará por la mitad del beneficio obtenido.

Aunque en el concepto de vivienda recogido en la norma en vigor no se incluyen dos plazas de garaje y trasteros adquiridos conjuntamente con la vivienda, como ocurría con la normativa vigente hasta 31 de diciembre de 2012, se interpreta que queda exenta la plusvalía generada en su transmisión, incluso aunque se hubieran segregado previamente un trastero y una plaza de garaje, siempre que no hubieran transcurrido más de 2 años desde la transmisión de la vivienda.

El **crecimiento de la familia justifica el cambio de domicilio y la aplicabilidad** de la exención aun cuando no haya sido vivienda habitual durante 3 años.

Si tiene más de **65 años y ha transmitido cualquier elemento patrimonial generando una plusvalía, tampoco tributará por la ganancia si el importe total obtenido lo destina a la constitución de una renta vitalicia asegurada a su favor, antes de que transcurran 6 meses desde la enajenación**. La cantidad máxima total que a tal efecto puede destinarse a constituir rentas vitalicias es de 240.000 euros.

Pueden excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales generadas en la transmisión de acciones o participaciones de empresas de nueva o reciente creación por las que se hubiera practicado la correspondiente deducción en cuota. Según DGT V2071-17, si no se practicó dicha deducción en su día, no se puede exonerar de gravamen la ganancia cuando se transmitan.

En todos estos supuestos de reinversión, cuando no se realice la misma en el mismo ejercicio de la transmisión, es obligatorio hacer constar en la declaración del ejercicio en el que se obtiene la ganancia la intención de reinvertir. Sin embargo, según Resolución del TEAC de 18 de diciembre de 2008, el cumplimiento de este deber formal no tiene carácter

sustancial u obligatorio para poder aplicar la exención por reinversión, siempre que la aplicación de la exención no se desmienta por alguna otra circunstancia de la declaración del mismo ejercicio o de los siguientes.

## CONSULTAS FRECUENTES

### IRPF: Una vez presentada la declaración ¿puede modificarse la opción de individual a conjunta o viceversa?

De acuerdo con el artículo 83 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF), **la opción ejercitada para un período impositivo solo podrá ser modificada antes de que finalice el plazo voluntario de presentación de la declaración**. Una vez finalizado dicho plazo, la opción no podrá modificarse para dicho período. No obstante **la opción ejercitada no vincula para períodos sucesivos**.

Este mismo artículo establece que, cuando **no** se hubiese presentado la declaración, los contribuyentes **tributarán individualmente, salvo** que manifiesten expresamente su **opción en el plazo de 10 días** a partir del requerimiento de la Administración tributaria.



## CONSULTAS FRECUENTES

### Regulación del teletrabajo en España: ¿Qué implicaciones tiene?

#### CUESTIÓN PLANTEADA:

Regulación del teletrabajo en España: ¿Qué implicaciones tiene?

#### CONTESTACIÓN:

[Adriana M.](#) 23/04/2018

El **teletrabajo** es una **fórmula laboral** que [cuenta con más ventajas que inconvenientes](#) y que se ha extendido en las últimas décadas gracias al **desarrollo de Internet** y a las **demandas de conciliación de la vida profesional y familiar**. ¿Pero es legal esta nueva forma de trabajar? ¿cómo es la regulación del teletrabajo en España? Te explicamos qué pueden hacer **la empresa y el departamento de Recursos Humanos** para facilitar el teletrabajo y su regulación.

## ¿Cómo está legislado el teletrabajo en España?

Aunque te resulte sorprendente, **el teletrabajo** empezó a regularse antes de que el **uso de Internet se generalizase**. La [directiva 90/270/CEE](#) estableció, ya en el año 1990, la **obligatoriedad** por parte de las empresas de **respetar la vida privada del trabajador** y comenzó a introducir la posibilidad de utilizar **sistemas de monitorización a distancia**.

La legislación del teletrabajo se regula hoy en día, principalmente, a través del **Estatuto de los Trabajadores**, que reconoce la potestad de la empresa para controlar las **horas de trabajo del empleado** aun cuando no está en la oficina.

La **última versión** del Estatuto se redactó en **el año 2012** junto con la última **Reforma Laboral** y en ella se detallan **diversos aspectos del teletrabajo**. Si quieres conocer las pautas que son de **obligado cumplimiento** en cuanto al trabajo a distancia, tenemos que consultar el [artículo 13 del Estatuto de los Trabajadores](#).

## ¿Qué es el teletrabajo?

Cuando **un empleado** lleva a cabo su ejercicio profesional **en su domicilio** de forma **mayoritaria o completa**, se considera **teletrabajo**. De este modo, si el **50% o más** del trabajo se realiza en **un centro de la empresa** no es posible hablar de **trabajo a distancia**. Este es un aspecto **muy importante** a tener en cuenta tanto si eres **empleador como empleado**.

## ¿Es obligatorio?

Optar por el **teletrabajo** es siempre una **decisión voluntaria** del empleado y del empleador que, eso sí, tiene que estar **registrada mediante convenio**. Es importante recordar que solo habrá **obligatoriedad recíproca** en el momento de **firmar el contrato**, nunca antes.

## ¿Hay diferencias en la retribución?

El **Estatuto de los Trabajadores** indica que solo puede haber **diferencias salariales justificadas** cuando el hecho de estar en el **centro de trabajo** implique que **varían las condiciones del empleo**.

Si esto no es así, el trabajador ha de recibir **la misma retribución** que si realizase su actividad en la propia empresa.

## ¿Qué derechos tienen los trabajadores que optan por el teletrabajo?

Tienen los **mismos derechos** que el resto de los trabajadores de la empresa ya que están **adscritos a un centro de trabajo**. Además, también pueden optar a una **formación continua** que les permita **crecer dentro de la compañía**, aunque desarrollen su actividad desde casa.

## Conclusión

La **regulación del teletrabajo** en España es lo suficientemente **clara desde el año 2012**, lo que permite adoptar **acuerdos transparentes** encaminados a que **tanto empleado como empleador** puedan aprovechar la **relación profesional mutua**.

Aún así, esta fórmula laboral [no está consolidada aún como opción extendida en nuestro país](#). Si eres **gerente o responsable de RRHH** y [quieres avanzar en conciliación](#), nuestro consejo es te plantees ofrecer esta posibilidad a aquellos trabajadores **con capacidad para autogestionarse**.

## ¿Cómo puedo corregir mi declaración de la renta ya entregada si veo errores?

¡Oh no! He dado al botón de envío de la declaración de la Renta y me acabo de dar cuenta de que había errores en la misma. ¿Qué puedo hacer? Este horror se les plantea a muchos ciudadanos en plena campaña de la Renta y después de ella. Pero todo tiene solución. ¡Tranquilidad!

**XAVIER GIL PECHARROMÁN** ([eleconomista.com](http://eleconomista.com))

Si tras presentar la declaración de Renta 2017 considera que ésta contiene errores u omisiones en los datos declarados, porque la declaración incluye de forma indebida alguna renta exenta, un cómputo de importes con cuantía superior a la debida o el olvido de alguna reducción o deducción a la que tenía derecho, es posible solicitar la rectificación de su autoliquidación accediendo nuevamente a su expediente de Renta y marcando la casilla 127 de solicitud de rectificación.

### Errores en los datos fiscales

El Consejo General de Gestores Administrativos estima que alrededor de un 30 por ciento de los borradores emitidos por Hacienda contiene errores que suelen conllevar sanciones y pérdidas para el contribuyente. Por eso, señalan: "para ahorrar disgustos y pagar lo justo, lo más inteligente es delegar con seguridad y confiar en profesionales cualificados de cercanía y confianza, amparados por la garantía colegial como los Gestores Administrativos". "Cuidado al validar el borrador; en su mayoría está incompleto y contiene numerosos errores; y estos, casi siempre, son a favor del fisco", concluyen.

### Rutinas a tener en cuenta

El Registro de Economistas -Asesores Fiscales (Reaf) del Consejo de Economistas- recomienda revisar el borrador y los datos fiscales antes de confirmar la declaración, atendiendo en especial a: la titularidad real de bienes y derechos a efectos de los rendimientos de cuentas, de activos financieros o inmuebles; imputación de rentas inmobiliarias; circunstancias personales y familiares si hubieran cambiado; y rentas por las que no ha tenido que retener el pagador, ya que de ellas no habrá facilitado datos a la Aeat.

Además, aconsejan tener a la vista las declaraciones de los cinco años anteriores y en aquellos casos en que no se está obligado a declarar, es preciso asegurarse de ello, porque puede acarrear sanciones.

Si se posee un inmueble alquilado y quedó vacío en algún periodo de 2017, por ese tiempo, habrá de imputar rentas inmobiliarias y no se puede deducir ningún gasto -ni siquiera la parte proporcional del IBI-, excepto los de preparación del piso para volver a alquilarlo.

Los empresarios y profesionales, cuyas empresas puedan calificarse como de reducida dimensión, pueden deducir el 5 por ciento de los rendimientos netos de la actividad que reinviertan en elementos nuevos del inmovilizado material o en inversiones inmobiliarias afectos a las actividades económicas.

Se debe incluir en la declaración cualquier renta sobre la que la normativa no establezca una exención, como puede ser la parte correspondiente de algunas subvenciones obtenidas por la comunidad de vecinos, las del Plan Movea o las percibidas como ayuda al alquiler.

En casos de separación matrimonial, cuando la guarda y custodia es compartida y el cónyuge que no convive con los hijos les paga anualidades por alimentos, éste puede aplicarse la mitad del mínimo por descendientes aunque, si opta por ello, no puede aplicar el tratamiento especial a las anualidades.

También, se debe atender al ejercicio de opciones que se tienen que realizar en la declaración, como la de imputación de operaciones a plazo, el criterio de caja para empresarios o profesionales, la exención por reinversión de vivienda habitual o la correspondiente a declaración individual o conjunta.

### Inicio del procedimiento

Esta solicitud se realiza para iniciar un procedimiento de rectificación de una autoliquidación de 2017, por resultar una cantidad a devolver superior a la solicitada o una cantidad a

ingresar menor. También se utilizará esta opción cuando se necesite informar de un dato que no afecta al resultado de la declaración.

Por otra parte, la rectificación de la autoliquidación puede realizarse, siempre que la Administración tributaria no haya practicado liquidación definitiva o provisional por el mismo motivo. Es necesario que no haya transcurrido el plazo de cuatro años desde el día siguiente a la finalización del plazo de presentación, o desde el día siguiente a la presentación de la declaración si se presentó fuera de plazo.

Si los errores u omisiones que se han descubierto en declaraciones ya presentadas han motivado la realización de un ingreso inferior al que legalmente correspondía o la realización de una devolución superior a la procedente deben regularizarse mediante la presentación a través de Renta WEB de una declaración complementaria a la originalmente presentada.

## Presentación por Internet

El contribuyente puede solicitar la rectificación de la autoliquidación mediante el empleo, de forma voluntaria, el modelo de declaración del IRPF del ejercicio. Se puede realizar de tres formas diferentes: mediante presentación electrónica por Internet; a través del teléfono; o mediante escrito dirigido a la Dependencia o Sección de Gestión de la Delegación o Administración de la Agencia Tributaria correspondiente al domicilio habitual.

La presentación por Internet se realiza a través del portal de la Agencia Tributaria -[www.agenciatributaria.es](http://www.agenciatributaria.es)- o bien directamente en <https://www.agenciatributaria.gob.es>, y para los periodos impositivos 2017 y siguientes, también a través de los programas de presentación desarrollados por terceros.

Hay que rellenar los datos en una nueva autoliquidación que comprenderá además de los correctamente reflejados en la original, los de nueva inclusión o modificación.

Se debe marcar la casilla 127 de la página 3 de la declaración dentro del apartado Solicitud de rectificación de autoliquidación y consignar los datos correspondientes a la regularización en el epígrafe O de la página 18 de la declaración.

Para ello, se indicará el resultado a ingresar de anteriores autoliquidaciones o liquidaciones administrativas correspondientes al ejercicio 2017 -casilla 631- o bien el resultado a devolver como consecuencia de la tramitación de anteriores autoliquidaciones correspondientes al ejercicio 2017 -casilla 632-.

Asimismo, deberá hacerse constar en la casilla 636 el Número de justificante de la autoliquidación cuya rectificación se solicita y, en caso de que se pida una devolución, en la casilla 637 el Número de Cuenta en el que efectuará la devolución.

La presentación de la autoliquidación, una vez cumplimentados los datos anteriores hace las funciones de escrito de solicitud de rectificación de la autoliquidación e inicia el procedimiento. Puede acompañarse de la documentación en que se basa la solicitud de rectificación y los justificantes del ingreso efectuado. Estos documentos podrán presentarse a través del registro electrónico de la Aeat.

## Empleo del teléfono

Mediante llamada al número 901200345 -accesible también a través del teléfono 915356813-, exclusivamente para aquellos contribuyentes que cumplan los requisitos que consten en la Sede electrónica de la Aeat y, siempre que la autoliquidación a rectificar se haya realizado a través del Servicio de tramitación del borrador.

Tanto la rectificación por Internet como por teléfono empleando el modelo de declaración del IRPF del ejercicio permiten solicitar la rectificación de una autoliquidación del IRPF de una forma más sencilla y permite a la Aeat resolver estos procedimientos con una mayor celeridad. La utilización voluntaria del modelo de declaración del IRPF como solicitud de rectificación está disponible para las autoliquidaciones correspondientes a 2016 y 2017, y puede utilizarse tanto en el periodo voluntario de presentación como fuera de él.

## Envío de un escrito a Gestión

Otra forma de rectificar la declaración se puede hacer mediante escrito dirigido a la Dependencia o Sección de Gestión de la Delegación o Administración de la Agencia Tributaria del domicilio habitual, haciendo constar claramente los errores u omisiones padecidos y acompañando justificación suficiente de los mismos.

## Tramitación del procedimiento

La Aeat puede examinar la documentación presentada y contrastarla con los datos y antecedentes que obran en su poder. También se pueden realizar requerimientos al propio obligado en relación con la rectificación de su autoliquidación, incluidos los que se refieran a la justificación documental de operaciones financieras que tengan incidencia en la rectificación solicitada.

También, puede efectuar la Aeat requerimientos a terceros para que aporten la información que se encuentren obligados a suministrar con carácter general o para que la ratifiquen mediante la presentación de los correspondientes justificantes. Y en la misma línea, se pueden solicitar los informes que se consideren necesarios.

Finalizadas las actuaciones se notificará al contribuyente la propuesta de resolución para que, en el plazo de 15 días contados a partir del día siguiente al de la notificación de la propuesta, alegue lo que le convenga, salvo que la rectificación que se acuerde coincida con la solicitada por el interesado, en cuyo caso se notificará sin más trámite la resolución.

## Terminación del procedimiento

El procedimiento finalizará con una resolución de la Aeat en la que se acordará o denegará la rectificación de la autoliquidación. Si la solicitud es considerada procedente, la Aeat practicará la liquidación provisional, rectificando la declaración presentada y devolverá, en su caso, la cantidad indebidamente ingresada más los intereses de demora que correspondan al caso.

## Atraso rendimientos de trabajo

En los datos fiscales que la Aeat pone a disposición de los contribuyentes se comunican de forma separada los rendimientos del trabajo en concepto de Atrasos. Dichas cantidades deben imputarse a los periodos impositivos en que fueron exigibles, practicándose, en su caso, la correspondiente autoliquidación complementaria.

Dicha autoliquidación complementaria, que no comportará sanción ni intereses de demora ni recargo alguno, se presentará en el plazo que media entre la fecha en que se perciban los atrasos y el final del plazo inmediato siguiente de declaraciones por el IRPF.

Así, si los atrasos se perciben entre el 1 de enero y el inicio del plazo de presentación de la declaración de IRPF 2017 (hasta 3 de abril de 2018 incluido) la autoliquidación complementaria deberá presentarse en dicho año antes de finalizar el plazo de presentación de declaraciones del ejercicio 2017 -hasta el 2 de julio de 2018-, salvo que se trate de atrasos del ejercicio 2017, en cuyo caso se incluirán en la propia declaración de dicho ejercicio.

Si se perciben con posterioridad al inicio del plazo de presentación de la declaración de Renta 2017, la autoliquidación complementaria deberá presentarse en el plazo existente entre la percepción de los atrasos y el final del plazo de declaración del ejercicio 2018.

También deben regularizarse mediante la presentación de declaraciones- liquidaciones complementarias aquellas situaciones o circunstancias sobrevenidas que motiven la pérdida del derecho a una reducción o exención ya aplicada en una declaración anterior.

Tras subsanar los errores u omisiones de la autoliquidación se debe recordar que es posible verificar los cambios desde Resumen de declaraciones y comprobar también el resultado de la declaración.

## Comprobaciones posteriores

El acuerdo de la Administración no impide que la Aeat pueda proceder a una posterior comprobación del objeto del procedimiento.

Si el acuerdo da lugar exclusivamente a una devolución derivada de la normativa del tributo sin abono de intereses de demora, se entenderá notificado por la recepción de la transferencia bancaria, sin necesidad de que la Aeat efectúe una liquidación provisional.

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