



Boletín N°31 09/08/2016

NOTICIAS

Qué hacer si recibes en agosto una notificación de Hacienda

La Agencia Tributaria no se va de vacaciones y agosto es un mes hábil como cualquier otro. El Supremo abrió la puerta a impugnar las notificaciones que se envían en época estival y no llegan a su destinatario.

Las empresas en concurso de acreedores caen un 17% entre abril y junio

El número de empresas que se declararon en concurso de acreedores (antigua suspensión de pagos) en el segundo trimestre del año fue de 1.081, un 17,3% menos que en el mismo periodo del año anterior, publica hoy el Instituto Nacional de Estadística (INE).

España permitirá a los turistas recuperar el IVA de sus compras con solo un clic

elpais.com 04/08/2016

Montoro recaudó más con el IVA que con rentas del trabajo. Consulta las partidas

invertia.com 03/08/2016

Herencia: El Supremo iguala a sobrinos de sangre y políticos para ventajas fiscales

invertia.com 03/08/2016

¿Adiós a las comisiones por descubierto?

finanzas.com 03/08/2016

¿Qué hacer si te ha pillado el dron de Hacienda?

finanzas.com 02/08/2016

Varapalo del Tribunal Constitucional a las tasas judiciales de Gallardón

expansion.com 29/07/2016

Los permisos de maternidad y paternidad crecen un 13% hasta junio.

abc.es 28/07/2016

La Aedaf insiste en la deducibilidad de los intereses de demora.

eleconomista.es 27/06/2016

Guía UE de la Información Arancelaria vinculante (IAV)

aeat.es 26/07/2016

JURISPRUDENCIA

COMENTARIOS

Caso Práctico de Contabilidad. Ejecución de garantía hipotecaria por deudas de la propia empresa.

La sociedad "RCRCR, SA", constituyó en escritura pública un préstamo hipotecario a favor de la entidad bancaria que le concede el propio préstamo, con objeto de responder de la deuda para la compra de un inmueble cuya finalidad es la de una inversión ...

Diversas cuestiones sobre la Renta en los Contratos de Arrendamiento.

Vamos a dedicar este Comentario a analizar diversos aspectos relacionados con la Renta y los gastos asimilados a ésta en los contratos de arrendamiento, tanto urbanos como rústicos.

CONSULTAS FRECUENTES

¿Cómo y cuánto tengo que tributar por un premio compartido?

Los premios cuyo importe íntegro sea superior a 2.500 euros se someterán a tributación respecto de la parte del mismo que exceda de dicho importe.

¿En qué régimen se dan de alta los socios de empresa?

Las funciones y el capital determinan el régimen en el que deben darse de alta

Desahucio por falta de pago. - Incumplimiento del art. 101 LAU de 1964.

Sentencia del TS, Sala Civil, de 21 de Julio de 2016. Necesidad de notificación conforme a la LAU para poder repercutir al inquilino el coste de obras realizadas por el arrendador.

Despido. Inexistencia de sucesión de empresa a los efectos del artículo 44 ET. La empresa saliente es la única responsable de los despidos.

Asunción del servicio de ayuda de comedor en un Instituto por la propia entidad, sin que haya transmisión de medios ni de la plantilla de las 2 personas que trabajaban allí y cuya actividad se asume por empleados del Centro y personas voluntarias.

El acta de finalización de un procedimiento de mediación por créditos incobrables, ¿permite la modificación de la base imponible del IVA?

Cuando se acude a un procedimiento de mediación civil-mercantil ajustado a lo previsto en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles...

NOVEDADES LEGISLATIVAS

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS -

Impuesto sobre el valor de la extracción de gas, petróleo y condensado (BOE nº 189 de 06/08/2016)

Orden HAP/1349/2016, de 28 de julio, por la que se aprueba el modelo 589 "Impuesto sobre el Valor de la Extracción de Gas, Petróleo y Condensados. Autoliquidación y pago fraccionado" y se establece la forma y procedimiento para su presentación y por la q

MINISTERIO DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE - Ayudas (BOE nº 188 de 05/08/2016)

Orden ECD/1346/2016, de 3 de agosto, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas dirigidas al fomento del emprendimiento de jóvenes inscritos en el fichero del Sistema Nacional de Garantía Juvenil.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE - Ayudas (BOE nº 188 de 05/08/2016)

Orden ECD/1345/2016, de 3 de agosto, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas dirigidas a la contratación de jóvenes inscritos en el fichero del Sistema Nacional de Garantía Juvenil.

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS - Ayudas (BOE nº 186 de 03/08/2016)

Orden HAP/1337/2016, de 27 de julio, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas del Fondo Social Europeo previstas en el Programa Operativo de Empleo Juvenil, destinadas a la integración sostenible de personas jóvenes en el mercado de tra

MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL - Jornada de trabajo (BOE nº 183 de 30/07/2016)

Real Decreto 311/2016, de 29 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1561/1995, de 21 de septiembre, sobre jornadas especiales de trabajo, en materia de trabajo nocturno.

ARTÍCULOS

¿Merece la pena mantener una sociedad inactiva?

Hablamos de sociedades inactivas para referirnos a aquellas entidades que cesan su actividad económica sin proceder a su disolución, quedando en una especie de letargo a la espera de ser reactivadas o liquidadas completamente.

Trabajar menos te hace más eficaz a pesar de tu empresa

La nueva cultura del tiempo en el trabajo sigue chocando con el 'presentismo', los horarios interminables, o la vieja cultura del 'estar' frente al 'hacer' que impera en demasiadas organizaciones.

FORMULARIOS

Carta-comunicación de actualización de la renta conforme al IPC

Modelo de carta-comunicación de actualización de la renta conforme al IPC

Anexo al contrato de arrendamiento sobre reducción temporal de la renta de mutuo acuerdo

Modelo de Anexo a un contrato de arrendamiento sobre reducción temporal de la renta que se pacta de mutuo acuerdo

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS - Incentivos Regionales (BOE nº 182 de 29/07/2016)

Orden HAP/1289/2016, de 19 de julio, sobre resolución de expedientes por incumplimiento de las condiciones establecidas en la concesión de incentivos al amparo de la Ley 50/1985, de 27 de diciembre, de Incentivos Regionales.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA - Prevención de Riesgos Laborales (BOE nº 182 de 29/07/2016)

Real Decreto 299/2016, de 22 de julio, sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a campos electromagnéticos.

MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL - Procedimientos administrativos. Gestión informatizada (BOE nº 181 de 28/07/2016)

Resolución de 19 de julio de 2016, de la Secretaría de Estado de la Seguridad Social, por la que se fija la fecha a partir de la cual los actos del procedimiento de devolución de ingresos indebidos a la Seguridad ...

CONSULTAS TRIBUTARIAS

Deducibilidad de honorarios de pronosticadores en la determinación de la ganancia patrimonial por apuesta deportivas.

En la realización de apuestas deportivas el consultante utiliza en ocasiones los servicios de pronosticadores. Deducibilidad de los honorarios de los pronosticadores en la determinación de la ganancia patrimonial.

Sociedad Civil. Obligación de Tributación en Impuesto sobre Sociedades, llevanza de Contabilidad y presentación de Cuentas Anuales

La entidad consultante es una sociedad civil que realiza la actividad de fabricación de artículos de carpintería metálica encuadrada en el epígrafe 314.1 del Impuesto sobre Actividades Económicas. A efectos del ...

AGENDA

Agenda del Contable

Consulte los eventos y calendario para los próximos días.

CONSULTAS TRIBUTARIAS

Deducibilidad de honorarios de pronosticadores en la determinación de la ganancia patrimonial por apuesta deportivas.

CONSULTA VINCULANTE FECHA-SALIDA 09/05/2016 ([V1990-16](#))

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS:

En la realización de apuestas deportivas el consultante utiliza en ocasiones los servicios de pronosticadores.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Deducibilidad de los honorarios de los pronosticadores en la determinación de la ganancia patrimonial.

CONTESTACION-COMPLETA:

Con efectos desde 1 de enero de 2012 se modificó —por el artículo 2. Dos de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, BOE del día 28— la letra d) del apartado 5 del artículo 33 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE del día 29), estableciendo que “no se computarán como pérdidas patrimoniales (...) las debidas a pérdidas en el juego obtenidas en el período impositivo que excedan de las ganancias obtenidas en el juego en el mismo período”. A lo que añade que “en ningún caso se computarán las pérdidas derivadas de la participación en los juegos a los que se refiere la disposición adicional trigésima tercera de esta Ley (los juegos cuyos premios están sometidos al gravamen especial)”.

La modificación introducida en la Ley del Impuesto supuso incorporar la incidencia en la liquidación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de las pérdidas en el juego, pérdidas que con anterioridad a aquella fecha no se computaban.

Respecto al cómputo de las pérdidas y ganancias patrimoniales obtenidas en el juego cabe señalar que tal cómputo se establece a un nivel global, en cuanto a las obtenidas por el contribuyente a lo largo de un mismo período impositivo y en relación estricta con los importes ganados o perdidos en las apuestas o juegos, sin intervenir en ese cómputo ningún otro concepto distinto al de la propia ganancia o pérdida, por lo que los honorarios de los pronosticadores no tienen incidencia en la determinación del importe de las variaciones patrimoniales derivadas del juego.

Lo que comunico a usted 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 (BOE del día 18).



CONSULTAS TRIBUTARIAS

Sociedad Civil. Obligación de Tributación en Impuesto sobre Sociedades, Llevanza de Contabilidad y presentación de Cuentas Anuales

CONSULTA VINCULANTE FECHA-SALIDA 28/07/2015 (V2379-15)

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS:

La entidad consultante es una sociedad civil que realiza la actividad de fabricación de artículos de carpintería metálica encuadrada en el epígrafe 314.1 del Impuesto sobre Actividades Económicas. A efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido tributa en el régimen de módulos.

La entidad consultante no ha hecho públicos sus pactos ni está inscrita en el Registro Mercantil. No lleva su contabilidad ajustada al Código de Comercio ni al Plan General Contable.

La entidad ha presentado el modelo 036 de alta, solicitando el número de identificación fiscal y comunicando el inicio de la actividad.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Si la entidad consultante debe tributar por el Impuesto sobre Sociedades. En caso afirmativo, si debe llevar su contabilidad conforme al Plan General de Contabilidad y si está obligada a presentar cuentas anuales ante el Registro Mercantil.

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, excepto 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. 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 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 el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio. 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, así, 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 goza de 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 fabricación de artículos de carpintería metálica, actividad económica de carácter mercantil y por tanto constitutiva de objeto mercantil. Consecuentemente, 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, puesto que cumple los requisitos establecidos en el artículo 7.1.a) de la LIS.

Como contribuyente del Impuesto sobre Sociedades, la entidad consultante deberá llevar su contabilidad en los términos dispuestos en el artículo 120.1 de la LIS:

“1. Los contribuyentes de este Impuesto deberán llevar su contabilidad de acuerdo con lo previsto en el Código de Comercio o con lo establecido en las normas por las que se rigen.

(...)”.

En último lugar, este Centro Directivo no es competente para pronunciarse sobre la obligación de la entidad consultante de presentar cuentas anuales ante el Registro Mercantil, tal y como se desprende del artículo 88.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria:

“1. Los obligados podrán formular a la Administración tributaria consultas respecto al régimen, la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda.”

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

Caso Práctico de Contabilidad. Ejecución de garantía hipotecaria por deudas de la propia empresa.

EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA POR DEUDAS DE LA PROPIA EMPRESA.

La sociedad "RCRCR, SA", constituyó en escritura pública un préstamo hipotecario a favor de la entidad bancaria que le concede el propio préstamo, con objeto de responder de la deuda para la compra de un inmueble cuya finalidad es la de una inversión inmobiliaria.

Con fecha 01.07.2014, ante la imposibilidad de seguir pagando las cuotas periódicas del préstamo hipotecario, se acuerda con la entidad financiera acreedora la dación en pago de la deuda, sin contraprestación ni obligación adicional alguna.

Los datos relacionados con las cuentas que intervienen en la operación son:

- . Precio de Adquisición del Inmueble: 300.000 Euros (30% corresponde al terreno).
- . Amortización Acumulada actualizada a 01.07.2014: 44.100 Euros.
- . Deuda pendiente con entidad financiera a 01.07.2014: 180.000 Euros.
- . Valor razonable del inmueble a 01.07.2014: 220.000 Euros.

No consideramos los impuestos que pueden incidir en la operación a efectos de simplificar la problemática planteada.

SOLUCIÓN.

De la **consulta número 12 del BOICAC nº 96 de diciembre de 2013**, que es "el pilar" en el que se fundamenta este ejemplo práctico, se deduce que la baja de un activo (bajo la casuística aquí tratada), en todo caso "*origina el reconocimiento de un resultado por diferencia entre el valor razonable del mismo y su valor en libros.*"

A tal efecto, la diferencia entre el valor razonable del inmovilizado y su valor en libros se calificará como un **resultado de la explotación**, y la diferencia entre el valor del pasivo que se cancela y el valor razonable del bien como un **resultado financiero**."

Al mismo tiempo y aplicando lo establecido en la *Resolución de 1 de marzo de 2013, del ICAC por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, en la Norma Cuarta. Baja en cuentas, apartado 2.5. Baja en ejecución de una garantía, y por la dación en pago o para pago de una deuda*, a la problemática planteada en la consulta y ejercicio aclaratorio, cabría concluir que cuando se produzca la ejecución hipotecaria, "RCRCR, SA" contabilizará la baja del inmueble y reconocerá un resultado por diferencia entre el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros que se da de baja.

Así, siguiendo lo marcado en la **consulta número 12 del BOICAC nº 96 de diciembre de 2013**, habremos de registrar un "doble" resultado en función de su naturaleza:

- . **Resultado de Explotación = Valor razonable del Inmueble - Valor Contable del Inmueble**
- . **Resultado de Explotación = 220.000 Euros - 255.900 Euros = - 35.900 Euros.**
- . **Resultado Financiero = Valor del Pasivo Cancelado - Valor Razonable del Inmueble**
- . **Resultado Financiero = 180.000 Euros - 220.000 Euros = - 40.000 Euros.**

Luego:

180.000 (170/520-) Deudas a L/P o C/P con entidades de crédito
44.100 (2821) A.A. Inversiones en construcciones
35.900 (672) Pérdidas procedentes de Inversiones Inmobiliarias
40.000 (669) Otros gastos financieros
 a (220) Inversiones en Terrenos y bienes naturales 90.000
 a (221) Inversiones en Construcciones 210.000
 --- x ---

Departamento de Contabilidad de RCR Proyectos de Software.

www.supercontable.com



COMENTARIOS

Diversas cuestiones sobre la Renta en los Contratos de Arrendamiento.

Vamos a dedicar este Comentario a analizar diversos aspectos relacionados con la Renta y los gastos asimilados a ésta en los contratos de arrendamiento, tanto urbanos como rústicos.

Determinación de la renta

La primera cuestión que vamos a analizar es dónde y cómo se regula la determinación de la renta.

La L.A.U se ocupa de la renta en los artículos 17 a 20 de su texto legal. En ellos se estipula que el pago de la renta es la obligación principal del arrendatario en contraprestación con el uso de la vivienda que le cede el arrendador.

En esta Ley prima el principio de libertad de las partes, las cuales pueden fijar a su albedrío el importe de la renta. Así lo manifiesta el artículo 17 al prescribir que *"La renta será la que libremente estipulen las partes"*.

Cuándo se efectúa el pago:

El mismo artículo 17, en su apartado 2 manifiesta también que *"salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes."*

De este precepto, se deduce que, en principio, el pago de la renta debe ser mensual y anticipado. Ahora bien, solamente operarán estos principios si no existe un pacto en contrario entre las partes, es decir, las partes pueden acordar un régimen distinto, bien sea por quincenas, anualidades, etc.

Esta libertad de las partes tiene un límite en el artículo 17.2, y es la imposibilidad de exigir por parte del arrendador más de una mensualidad por anticipado. Por lo que si el pacto entre las partes es por trimestres, semestres o años, el pago deberá ser a período vencido y nunca anticipado.

Lugar del pago:

En cuanto al lugar de pago, la Ley estipula que será donde las partes hubieren acordado en la celebración del contrato. Si no hay acuerdo, el pago de la renta debería efectuarse en la vivienda arrendada.

Forma del pago:

La forma del pago viene recogida en el apartado 4 del artículo 17, y establece la obligatoriedad de la expedición de recibo al arrendatario como justificante del cumplimiento de su obligación de pago de la renta.

En el recibo deben de constar los siguientes datos:

- a) Identidad del arrendador y del arrendatario.
- b) Importe de la renta.
- c) Fecha del pago.
- d) Período del arrendamiento a que la renta se atribuye.

En la L.A.U. se exige además que el recibo contenga de forma separada la *"renta pactada"* y *"las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago"*. (Por ejemplo separar gastos de comunidad de gastos por tributos...).

Esta obligatoriedad de recibo queda excepcionada cuando las partes hayan pactado en el contrato que el pago de la renta se efectúe mediante procedimientos que acrediten de forma fehaciente el hecho del pago, tales como transferencia bancaria.

Por último, y conforme al artículo 17.5, la Ley señala que en los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23.

Revisión de la renta

La renta que en principio se ha pactado puede ser modificada por tres motivos:

- A) Por la realización del obras de mejora en la vivienda que den lugar a elevarla.
- B) Por la actualización anual.
- C) Por un acuerdo de las partes durante la vigencia del contrato.

El régimen aplicable a la actualización de renta se encuentra recogido en el artículo 18 de la L.A.U., que establece:

"1. Durante la vigencia del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente."

Las partes tienen libertad para que pacten en el contrato el criterio conforme al cual deba de actualizarse la renta.

La revisión podrá iniciarse por el arrendador o por el arrendatario cuando finalice cada uno de los años de duración del contrato, tomando como referencia el último índice del I.P.C. que esté publicado en la fecha de celebración del contrato.

Si al finalizar el año de duración del contrato no estuviere publicado el índice del I.P.C. definitivo correspondiente al mes de cálculo, no se podrá revisar la renta hasta que este índice se publique.

La renta una vez revisada comenzará a tener vigencia a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra por escrito, notificación que debe expresar la voluntad de quien efectúa la revisión de aplicar el porcentaje de variación equivalente al Índice de Precios al Consumo.



Cálculo de la renta actualizada

Establece la Ley, el Artículo 18, la posibilidad de que las partes, es decir, arrendador y/o arrendatario, inicien la revisión o actualización de la renta pactada en el contrato de arrendamiento.

Por tanto, la Ley deja plena libertad a las partes a la hora de establecer cómo se realiza dicha actualización. En defecto de pacto, la Ley dispone el método a aplicar.

Resulta, por tanto, de interés, realizar un breve análisis de cuál es ese método que la Ley prevé, en ausencia de pacto para realizar la actualización, señalando que deberá efectuarse en función de la variación porcentual que experimente el Índice Nacional de Precios al Consumo.

Lo primero que deberemos conocer es, por tanto, cuál es esa variación del IPC que nos va a determinar la proporción en que podremos actualizar la renta objeto de revisión. Y esa variación la obtendremos mediante una sencilla operación:

"el cociente entre el Índice de Precios al Consumo del mes anterior a la fecha en que se va a realizar la actualización de la renta y el Índice de Precios al Consumo correspondiente al mes anterior a aquel en que se formalizó el contrato de arrendamiento".

Estos índices los vamos a obtener de las tablas de índices que el Gobierno debe publicar en el Boletín Oficial.

El porcentaje obtenido, que representará la variación del Índice Nacional de Precios al Consumo, será el que deberemos aplicar a la renta inicial del contrato.

Habremos obtenido así, finalmente, el importe de la "Renta Actualizada", siendo requisito imprescindible para que pueda ser exigida al arrendatario, que la parte interesada en que se efectuara la actualización notifique a la otra parte (pues como se ha mencionado anteriormente, la revisión puede ser iniciada por el arrendador o por el arrendatario) mediante escrito en el que le informe de cuál ha sido el porcentaje de variación que se ha aplicado a la renta para su actualización, debiendo acompañarse dicha notificación, en su caso, de certificación expedida por el Instituto Nacional de Estadística o hacer la referencia oportuna la Boletín Oficial en el que se haya publicado (pues como se establece en la Disposición Final de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Gobierno deberá publicar en el Boletín Oficial la relación de Índices de Precios al Consumo desde 1954).

Elevación por mejoras

Condiciones:

Además de la revisión de la renta anualmente, la Ley regula un supuesto especial de revisión de la renta si el arrendador de la vivienda realiza obras de mejora en ésta.

Esta revisión está prevista en el artículo 19 en relación con el 22, ambos artículos de la L.A.U.

En el apartado 1 del artículo 19 se establecen los requisitos necesarios para que una obra de mejora de derecho a la revisión de la renta establecida en el contrato:

a) Que la obra efectuada sea de mejora. Es decir, que las obras que simplemente sean de conservación no dan derecho a la revisión de la renta, puesto que el arrendador en virtud del artículo 21 está obligado a efectuarlas.

La diferenciación entre obras suntuarias y no suntuarias ha desaparecido de la Ley, por lo que todas las obras de mejora dan derecho a la revisión de la renta, al contrario de lo que sucedía anteriormente, cuando sólo las obras no suntuarias eran objeto de esta posibilidad de revisión.

b) Que las obras se realicen una vez que hayan transcurrido al menos tres años de la duración del contrato.

c) Que no exista pacto en contrario. Es decir, que no exista una cláusula en el contrato en la que se estipule que el arrendador no tiene derecho a elevar la renta cuando realice obras de mejora por las que podría elevarla.

Cuantía:

La cuantía puede incrementarse teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 1 del artículo 19 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es decir, tendrá derecho a incrementar la renta anual el arrendador en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del 20 por 100 de la renta vigente en aquel momento. Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

Gastos individualizables

En el apartado 3 del artículo 20 de la L.A.U., encontramos que los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

Cuando la Ley menciona estos gastos de servicios individualizables se está refiriendo a los suministros de agua, luz, gas y teléfono, por ser estos suministros normalmente medidos mediante aparatos contadores que miden el consumo individual de cada piso. En el caso del agua sólo es aplicable esta previsión cuando las edificaciones sean unifamiliares o exista un aparato contador que individualice el consumo de cada vivienda.

Los gastos por estos servicios serán siempre de cuenta del arrendatario, sin que puedan las partes acordar en el contrato que estos gastos sean por cuenta del arrendador.

El arrendador ante esta normativa tiene 2 opciones, bien, si estos gastos en el momento del arrendamiento se encuentran a nombre del arrendador, deberá éste darse de baja en todos los suministros para que posteriormente sea el arrendatario quien se de de alta, o bien, que el arrendador continúe como titular de estos servicios, encargándose de su

pago y posteriormente que le sean abonados por el arrendatario.

Gastos no individualizables

En el apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se señala que las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

Estos gastos generales son los "gastos de comunidad", entendiéndose con ello los gastos de luz, agua, limpieza de las zonas comunes, junto al ascensor.

Es conveniente para analizar este apartado distinguir entre edificios en propiedad horizontal o edificios sin propiedad horizontal:

Edificios en propiedad horizontal:

Cuando hablamos de propiedad horizontal nos referimos a los edificios en los que todos los propietarios deben de hacer frente a todos aquellos gastos comunes a las zonas sobre las que existe una copropiedad.

En este supuesto los gastos pueden ser a cargo del arrendatario siempre que se den 3 condiciones:

- a) Que exista pacto al respecto entre arrendador y arrendatario.
- b) Que el pacto conste por escrito.
- c) Que conste el importe actual de dichos gastos.

Los gastos de comunidad a incluir, deben ser aquellos que afecten a la vivienda arrendada, por lo que si la vivienda dispone de servicios accesorios tales como piscina, instalaciones deportivas...etc., sólo se incluirán los gastos de estos servicios si están incluidos en el alquiler de la vivienda.

Edificios sin propiedad horizontal:

Si la vivienda arrendada se encuentra en un edificio en el que no exista un régimen de propiedad horizontal, será necesario arbitrar un método para distribuir los gastos generales del edificio entre las distintas viviendas. El apartado 1 del artículo 20, en su párrafo tercero manifiesta que en edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Por último, el apartado 2 del artículo 20 señala que durante los tres primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el artículo 20.1, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18.

La Renta en la Ley 49/2003, de 26 de Noviembre, de Arrendamientos Rústicos

Dispone la Ley reguladora de los arrendamientos rústicos 49/2003, que la renta de los contratos de arrendamientos rústicos será fijada en dinero y será la que las partes (arrendador y arrendatario) fijen o estipulen libremente en el contrato.

Cuando la renta sea fijada en especie o parte en dinero y parte en especie, las partes deberán llevar a cabo su conversión a dinero (con la anterior ley 83/1980, esta conversión sería llevada a cabo sólo si alguna de las partes así lo solicitaba, es decir, no se establecía la obligación de la conversión como sucede ahora con la Ley 49/2003).

En cuanto al precio, cuando sea fijado en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento, a falta de pacto entre las partes, dicho precio se dividirá por la duración anual pactada para determinar la cantidad que habrá que pagar cada año.

Serán asimismo, a cargo del arrendatario, todas aquellas cantidades que el arrendador hubiese de pagar y que por disposición legal sean repercutibles al arrendatario. El arrendador podrá exigir el pago de estas cantidades desde el momento en que hubiesen sido satisfechas por él, debiendo expresar el concepto, el importe y la disposición que autorice la repercusión. El derecho a dicha repercusión prescribirá al año de haber sido aquéllas cantidades satisfechas por el arrendador.

El impago de estas cantidades por parte del arrendatario equivaldrá al impago de la renta.

Pago de la renta:

El pago de la renta se verificará en la forma y lugar que las partes hayan pactado en el contrato, y a falta de pacto o de costumbre aplicable, el pago será efectuado en metálico por años vencidos. Dicho pago se efectuará en el domicilio del arrendatario.

Al efectuar el pago el arrendatario, deberá serle entregado por parte del arrendador, un recibo de dicho pago.

Revisión de la renta:

Establecía la Ley 49/2003, de 26 de Noviembre, en su artículo 13, apartado segundo, en cuanto a la actualización de la renta de los arrendamientos rústicos, que las partes podrán establecer el sistema de actualización de renta que consideren oportuno. Es decir, que las partes tienen libertad para fijar el método de actualización de la renta. Ahora bien, si nada se establecía, la renta se actualizaba con el Índice Anual de Precios al Consumo (IPC).

La Ley 26/2005, de 30 de Noviembre, de reforma de la LAR 49/2003, no ha introducido modificación alguna en los preceptos que se refieren a la determinación de la renta, su pago y su revisión.

Sin embargo, la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, en vigor desde el 1 de abril de 2015, modifica el apartado 2 del artículo 13, que señala ahora que las partes podrán establecer el sistema de revisión de renta que consideren oportuno; pero que, en defecto de pacto expreso no se aplicará revisión de rentas.

Asimismo, y en caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad.

Departamento Jurídico de Supercontable.com

Este comentario es cortesía del Programa [Abogado de Arrendamientos](#)



CONSULTAS FRECUENTES

¿Cómo y cuánto tengo que tributar por un premio compartido?

CUESTIÓN PLANTEADA:

¿Cómo y cuánto tengo que tributar por un premio compartido?

CONTESTACIÓN:

05/08/2016 - *Finanzas.com*

A P. M. y a su hermano les ha tocado un premio de 45.000 euros y preguntan a nuestros expertos cuánto tienen que tributar por él y cómo hacerlo.

Antonio Paredes, experto tributario de [Gestha](#), les responde que la disposición adicional 33 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas establece la sujeción a este impuesto, a través de un gravamen especial, de los premios pagados correspondientes a sorteos celebrados a partir del 1 de enero de 2013, de las loterías y apuestas organizadas por la Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado, por los órganos o entidades de las Comunidades Autónomas, así como de los sorteos organizados por la Cruz Roja Española y de las modalidades de juegos autorizadas a la Organización Nacional de Ciegos Españoles. Asimismo, **se someten a dicho gravamen especial los premios de las loterías, apuestas y sorteos organizados por organismos públicos o entidades que ejerzan actividades de carácter social o asistencial sin ánimo de lucro establecidos en otros Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo y que persigan objetivos idénticos a los de los organismos o entidades españoles anteriormente señalados.**

Debe señalarse que **estarán exentos del gravamen especial los premios cuyo importe íntegro sea igual o inferior a 2.500 euros**. Los premios cuyo importe íntegro sea superior a 2.500 euros se someterán a tributación respecto de la parte del mismo que exceda de dicho importe.

El tipo impositivo aplicable será del 20 por ciento. En general, **el organismo organizador practicará la retención correspondiente y el receptor del premio no tendrá que presentar declaración alguna en relación con el premio, ni incluirlos en la declaración de la Renta.**

En el supuesto de que el premio fuera de titularidad compartida, la base imponible se prorrateará entre los cotitulares. En caso de dos premiados los 2.500 euros se dividirán por dos, a efectos de la exención.



CONSULTAS FRECUENTES

¿En qué régimen se dan de alta los socios de empresa?

CUESTIÓN PLANTEADA:

¿En qué régimen se dan de alta los socios de empresa?

CONTESTACIÓN:

Las funciones y el capital determinan el régimen en el que deben darse de alta

[YOLANDA MERLO](#)

Madrid

[29-07-2016](#)

Según el despacho de servicios profesionales Coloma y Asociados, **los socios trabajadores que constituyan una empresa están obligados a darse de alta en la Seguridad Social.** También están obligados a cotizar los socios capitalistas no trabajadores cuando son administradores activos retribuidos o poseen el control de la sociedad. El régimen al que deben acogerse los socios dependerá del capital que posean y de las funciones que ejerzan en la empresa.

En las sociedades anónimas y limitadas el socio que ejerza la función de administrador, que realice funciones de gerencia con retribución y no posea más del 25% del capital deberá **darse de alta en el Régimen General Asimilado.** El mismo régimen les corresponde a los administradores o consejeros que no sean socios.

Los socios trabajadores deberán darse de alta en el Régimen de Autónomos si poseen un capital superior al 50%, si tienen funciones de dirección y gerencia y controlan más de un 25% del capital de la sociedad y los familiares del empresario hasta el segundo grado que posean un 50% de las acciones. En cambio, los socios que ejercen funciones distintas a las de dirección y no poseen un porcentaje superior al 33,33% **cotizarán en el Régimen General.**

En las sociedades laborales, los socios trabajadores que formen parte del órgano de administración tendrán que darse de alta en el Régimen General, mientras que los socios que tengan funciones de dirección o gerencia cotizarán en el Régimen General Asimilado. En el caso de los socios que sean familiares hasta segundo grado y posean el 50% del capital **su régimen de cotización será el de Autónomos.**

Los socios trabajadores de las sociedades civiles tienen que darse de alta en el Régimen de Autónomos, excepto en el caso de que alguno de ellos posea un porcentaje inferior al 25% del capital que **podría cotizar en el Régimen General.** En las cooperativas son los propios socios los que deciden el régimen en el que desean darse de alta, pero, una vez decidido, todos deben ir al mismo.

CONSULTAS FRECUENTES

El acta de finalización de un procedimiento de mediación por créditos incobrables, ¿permite la modificación de la base imponible del IVA?

Cuando se acude a un procedimiento de mediación civil-mercantil ajustado a lo previsto en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles (BOE de 7 de julio), no se entienden cumplidas las cautelas contenidas en el artículo 80. Cuatro. A) 4º de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA) con la apertura o con el acta de finalización del indicado procedimiento de mediación, por lo que **no se cumplirían las condiciones para la modificación de la base imponible a efectos de lo dispuesto en el artículo 80 de la LIVA.**

Cuestión distinta ocurre cuando hablamos de arbitraje. El convenio arbitral sustituye a la interposición de la correspondiente demanda judicial para la instancia de cobro, y se ajusta a los principios de audiencia y contradicción, si en su desarrollo se realizan las pruebas que sean necesarias y culmina con un laudo que es ejecutable en los términos dispuestos por la propia Ley 36/1988.

De acuerdo con lo anterior, **el requisito de reclamación judicial se entenderá cumplido si está prevista en el contrato la cláusula de arbitraje** cuando efectivamente se acuda a la misma y se reciba notificación de aceptación por los árbitros.

De este modo, si se cumplen el resto de requisitos se podrá proceder a modificar la base imponible por créditos incobrables.

Fuente: Consulta nº 131186 y 138148 de la AEAT (INFORMA)

Departamento de Fiscalidad de RCR Proyectos de Software.

www.supercontable.com

ARTÍCULOS

Trabajar menos te hace más eficaz a pesar de tu empresa

POR [TINO FERNÁNDEZ](#) MADRID [@tinofernandez](#)

Actualizado: 28/07/2016

La nueva cultura del tiempo en el trabajo sigue chocando con el 'presentismo', los horarios interminables, o la vieja cultura del 'estar' frente al 'hacer' que impera en demasiadas organizaciones.

El tiempo como recompensa, antes incluso que el salario o los ascensos y las promociones de carrera... Cada vez más organizaciones se adhieren a esta estrategia para lograr la satisfacción laboral de sus empleados y fidelizar a los mejores profesionales: recientemente el banco de inversión Goldman Sachs diseñó una estrategia para mejorar las condiciones laborales de sus banqueros júnior, que cumplen con horarios de hasta 100 horas semanales. La iniciativa se basa en la idea de "trabajar menos" para resultar más atractivo a los futuros graduados que salen de las universidades.

Esa gestión eficaz (y diferente) del tiempo choca con una cultura obsoleta implantada aún en demasiadas empresas, basada en el presentismo y en la idea equivocada de valorar y recompensar más el estar que el hacer.

Será por horas...

Hay estudios que soportan cualquier clase de teoría, y el último sobre esta cuestión procede del Melbourne Institute of Applied Economic and Social Research, de Australia, que sostiene que "trabajar más de 25 horas a la semana afecta negativamente a los profesionales de más de 40 años".

The New York Times recordaba recientemente que en Suecia -un laboratorio de la conciliación o la flexibilidad- se ha iniciado un experimento sobre el futuro del trabajo que propugna, entre otras cosas, una semana laboral de 30 horas que reduciría -según dicen- el absentismo, e incrementaría la productividad y la salud laboral. El magnate mexicano Carlos Slim propone una semana laboral de 3 días y 33 horas para reducir la tasa de desempleo y "tener libres otros cuatro días y dedicarlos a la familia, a innovar, cultivarse o a crear". Otros, como Richard Branson, son partidarios de que sus empleados puedan cogerse las vacaciones que quieran, reconociendo así que es posible trabajar desde cualquier sitio si se confía en la profesionalidad de sus equipos.

En Estados Unidos sólo un 42% trabaja 40 horas a la semana. Lo que está desapareciendo allí es la jornada de trabajo de 9 a 17... O, por decirlo de otra manera, la jornada de trabajo en la oficina.

Estas propuestas para conseguir horarios más amables y adaptados a los nuevos modelos de trabajo también se dan en nuestro país: el pasado mes de abril el presidente del Gobierno en funciones, Mariano Rajoy, sugería la posibilidad de que la jornada laboral en España finalice a las 18 horas... Algo difícil de poner en práctica si se tiene en cuenta la incidencia de la multitarea estéril que campea en tantas organizaciones, en las que muchos parecen muy ocupados en una aparente actividad que son sólo tareas prescindibles sin valor. Esa multitarea es todo lo contrario a la productividad, y muchos se empeñan en quedarse hasta el final de la jornada -y más allá- porque en sus compañías este presentismo ineficaz se recompensa y se relaciona equivocadamente con la profesionalidad.

Tampoco se puede olvidar la indefinición y confusión entre la esfera personal y la laboral; o la marginación profesional de quienes no siguen los eventos y actividades extraordinarias que algunas empresas imponen fuera del horario de trabajo.

Un número creciente de *start up* tecnológicas se han convertido también en abanderadas de una nueva forma de trabajar que implica trabajar menos. Sus empleados disfrutan de los fines de semana, salen de la oficina a horas sensatas en un entorno profesional caracterizado por la velocidad, la agilidad, los nuevos ritmos de trabajo, la flexibilidad, y una organización horizontal y colaborativa.

Un 'no trabajo' que puede ser muy productivo

El uso compulsivo del correo electrónico y los mensajes de texto reduce en una media de 10 puntos el coeficiente intelectual de quienes se dedican a estas actividades prescindibles. Y las reuniones ineficaces, sin objetivo ni límite de tiempo, son una pérdida irreparable consideradas entre las actividades más tóxicas en la oficina. Son dos ejemplos de tareas cotidianas que sufren millones de profesionales. Si es posible convivir con ellas... ¿nos resultaría extraño hacerlo con otras que pueden calificarse de 'no trabajo'? Por increíble que parezca, y aunque no son trabajo en sentido estricto, esas actividades proporcionan un beneficio profesional en términos de desarrollo, satisfacción laboral o motivación. Y son además eficaces y productivas para las compañías. Para empezar, está comprobado que ciertas pequeñas distracciones en la oficina, lejos de ser una pérdida de tiempo, aumentan la productividad. La cuestión es que si los profesionales desarrollan bien sus tareas no debería preocupar a nadie que existieran estas distracciones. Lo último que debería hacerse es establecer una regulación que restrinja tales actividades. Pero el 'no trabajo' también puede tener eficacia:

- Puedes crear redes. Esto es bueno para la compañía y también para los profesionales, que benefician a sus empresas gracias a sus contactos.
- Inserta nuevas ideas que provienen del exterior de tu compañía. Es una contaminación positiva que procede de otros sectores y ámbitos de actividad que no se circunscriben a la empresa. Identifica tendencias como un reciclaje profesional productivo.
- No rehúyas la relación con tus compañeros de trabajo. Socializar no tiene por qué suponer una pérdida de tiempo. No pierdas la oportunidad de dejarte ver. Recuerda que debes saber venderte, y no está de más que tus ideas se conozcan.
- Dedica unos minutos a hacer balance del día. Es un tiempo bien invertido. No te resignes ni aceptes demasiadas cosas que no te gustan. Apunta las cosas que rechazas. Disecciona las tareas, los momentos y a las personas con las que te relacionas. Puede llevarte a encontrar algo positivo que te guste de tu trabajo. Analiza cómo se puede enriquecer esa actividad y cómo enfocar esa tarea para tratar de mejorarla.

© RCR Proyectos de Software

Tlf.: 967 60 50 50

Fax: 967 60 40 40

E-mail: asistencia@supercontable.com