

¡Nuevos!
sage Despachos Connected

La mejor forma
de adaptarse al
RGPD

Descúbrelo

Boletín N°34 04/09/2018

NOTICIAS

Tres semanas para acceder a las ayudas de crecimiento para pymes

Dirigido a pymes industriales con fabricación en España

Afloran 8.000 falsos autónomos tras el envío de cartas a las empresas.

Indicó que según los datos del Gobierno existen actualmente unos 130.000 falsos autónomos en la economía española y como consecuencia del envío de dichas cartas ya han aflorado 8.000 falsos autónomos, que ahora mismo están registrados en la Seguridad ...

El plan fiscal del Gobierno batirá todos los récords de recaudación tributaria.

cincodias.elpais.com 03/09/2018

Sánchez afirma que aprobará un impuesto sobre transacciones financieras y elude hablar de impuesto a la banca.

europapress.es 03/09/2018

El Gobierno adapta la directiva europea contra el blanqueo

eleconomista.es 03/09/2018

El Tribunal Supremo aclara los requisitos para el acceso al subsidio por cargas familiares.

eleconomista.es 30/08/2018

La Audiencia Nacional aclara la deducción por la transmisión de participaciones.

eleconomista.es 28/08/2018

Cobrar una incapacidad total no impide percibir la jubilación.

eleconomista.es 29/08/2018

El Tribunal Supremo aclara el cálculo del complemento por gran invalidez.

eleconomista.es 30/08/2018

Caída en picado de los autónomos que tributan por módulos.

cincodias.elpais.com 30/08/2018

Hacienda abre la puerta a elevar el IRPF para las rentas altas.

cincodias.elpais.com 30/08/2018

JURISPRUDENCIA

COMENTARIOS

Autónomo societario: ¿jubilarse y cobrar la pensión o seguir gestionando la empresa?

Esta es una cuestión que se han planteado en múltiples ocasiones los autónomos cuando llega el momento de la jubilación. en este comentario le damos respuesta.

Denunciar a otros contribuyentes ante la AEAT.

En los últimos ejercicios económicos, la Administración tributaria, en su lucha contra el fraude fiscal, ha abierto “de par en par” la posibilidad de poner su conocimiento, por los contribuyentes o interesados, la existencia de hechos ocultados ...

CONSULTAS FRECUENTES

Ojo al ‘prestar’ una vivienda: puede provocar pleitos y sanciones

Ceder el piso a unos amigos aunque sea para unas vacaciones puede tener repercusiones fiscales y legales que es conveniente tener en cuenta.

Despido. Módulo indemnizatorio regulador en supuesto de que el trabajador se hallase afectado por reducción de jornada, acordada en ERTE.

El salario ha de tener en cuenta es el correspondiente a la jornada completa. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Social, de 27 de Junio de 2018.

Comprobación de valor real de bienes inmuebles. Aplicación de coeficientes correctores sobre el valor catastral (artículo 57.1.b) LGT): inidoneidad.

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 18/7/2018, ITPAJD. Transmisiones patrimoniales onerosas. Tasación pericial contradictoria.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

JEFATURA DEL ESTADO - Medidas urgentes (BOE nº 214 de 04/09/2018)

Real Decreto-ley 11/2018, de 31 de agosto, de transposición de directivas en materia de protección de los compromisos por pensiones con los trabajadores, prevención del blanqueo de capitales y requisitos de entrada y residencia ...

CONSULTAS TRIBUTARIAS

Compensación de Bases Imponibles Negativas en la compra de participaciones de una SL con bases pendientes de compensar.

La empresa consultante adquirió las participaciones de una sociedad limitada la cual tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar y que reúne todos los requisitos del artículo 26.4.c de la Ley ...

Exención por reinversión a la totalidad de la ganancia patrimonial obtenida en la venta vivienda privativa para comprar nueva vivienda con cónyuge.

En el año 2017 la consultante vendió su vivienda habitual (de la que era titular al 100 por cien) por importe de 99.000 euros. En el mismo año, adquirió a partes iguales con su cónyuge una nueva vivienda habitual por importe de 160.000 euros más ...

AGENDA

Agenda del Contable

Consulte los eventos y calendario para los próximos días.

¿Cuáles son los plazos para presentar las declaraciones de alta, variación o baja en el Modelo 840?

Son distintos los supuestos que pueden plantearse para tener que realizar una comunicación a la AEAT al respecto del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE). Así...

Cinco claves sobre el Registro de la Propiedad en la compra de una vivienda

Se trata de una acción que garantiza el equilibrio informativo entre vendedores y compradores y que, si bien es voluntaria, se considera plenamente conveniente

ARTÍCULOS

Incompatibilidades en el régimen de estimación objetiva (módulos)

Aquellos autónomos que hayan optado o vayan a optar por el método de estimación objetiva, conocido comúnmente como régimen de módulos, para el cálculo del rendimiento neto de la actividad económica que desarrollan...

FORMULARIOS

Solicitud de tasación pericial contradictoria.

Modelo de escrito de solicitud de tasación pericial contradictoria.

Modelo de escrito de alegaciones procedimiento de comprobación de valores

Alegando que el método de comprobación del artículo 57.1.b) de la LGT no es adecuado para valorar los bienes inmuebles a los efectos de los impuestos cuya base imponible lo constituye legalmente su valor real.



CONSULTAS TRIBUTARIAS

Compensación de Bases Imponibles Negativas en la compra de participaciones de una SL con bases pendientes de compensar.

CONSULTA VINCULANTE V1677-18. FECHA-SALIDA 13/06/2018.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS:

La empresa consultante adquirió las participaciones de una sociedad limitada la cual tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar y que reúne todos los requisitos del artículo 26.4.c de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, es decir, que la entidad adquirida se encuentra en alguna de las siguientes circunstancias:

1.º No viniera realizando actividad económica alguna dentro de los 3 meses anteriores a la adquisición;

2.º Realizara una actividad económica en los 2 años posteriores a la adquisición diferente o adicional a la realizada con anterioridad, que determinara, en sí misma, un importe neto de la cifra de negocios en esos años posteriores superior al 50 por ciento del importe medio de la cifra de negocios de la entidad correspondiente a los 2 años anteriores. Se entenderá por actividad diferente o adicional aquella que tenga asignado diferente grupo a la realizada con anterioridad, en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

3.º Se trate de una entidad patrimonial en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 5 de esta Ley.

4.º La entidad haya sido dada de baja en el índice de entidades por aplicación de lo dispuesto en la letra b) del apartado 1 del artículo 119 de esta Ley.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Si pueden compensarse las Bases Imponibles negativas ya que la compraventa de las participaciones se produjo en 2014 y no en 2015, cuando la Ley entró en vigor.

CONTESTACION-COMPLETA:

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre (BOE de 28 de noviembre), del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS), establece en su disposición transitoria vigésima primera que:

“Las bases imponibles negativas pendientes de compensación al inicio del primer período impositivo que hubiera comenzado a partir de 1 de enero de 2015, se podrán compensar en los períodos impositivos siguientes.”

El artículo 26 de la LIS regula la compensación de bases imponibles negativas, estableciendo que:

“1. Las bases imponibles negativas que hayan sido objeto de liquidación o autoliquidación podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos siguientes con el límite del 70 por ciento de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización establecida en el artículo 25 de esta Ley y a su compensación.

(...)

4. No podrán ser objeto de compensación las bases imponibles negativas cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) La mayoría del capital social o de los derechos a participar en los resultados de la entidad que hubiere sido adquirida por una persona o entidad o por un conjunto de personas o entidades vinculadas, con posterioridad a la conclusión del período impositivo al que corresponde la base imponible negativa.

b) Las personas o entidades a que se refiere el párrafo anterior hubieran tenido una participación inferior al 25 por ciento en el momento de la conclusión del período impositivo al que corresponde la base imponible negativa.

c) La entidad adquirida se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

1.º No viniera realizando actividad económica alguna dentro de los 3 meses anteriores a la adquisición;

2.º Realizara una actividad económica en los 2 años posteriores a la adquisición diferente o adicional a la realizada con anterioridad, que determinara, en sí misma, un importe neto de la cifra de negocios en esos años posteriores superior al 50 por ciento del importe medio de la cifra de negocios de la entidad correspondiente a los 2 años anteriores. Se entenderá por actividad diferente o adicional aquella que tenga asignado diferente grupo a la realizada con anterioridad, en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

3.º Se trate de una entidad patrimonial en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 5 de esta Ley.

4.º La entidad haya sido dada de baja en el índice de entidades por aplicación de lo dispuesto en la letra b) del apartado 1 del artículo 119 de esta Ley.

(...)”.

La limitación a la compensación de bases imponibles negativas establecida en el apartado 4 del artículo 26 de la LIS operará cuando concurren las circunstancias previstas en las letras a), b) y c) de dicho apartado.

En el caso concreto planteado en el escrito de consulta, sólo se informa del cumplimiento de los requisitos de la letra c), por lo que entenderemos que también se cumplen los dos anteriores, y todos ellos en el contexto de una compraventa de participaciones realizada con anterioridad a la entrada en vigor de la LIS.

De acuerdo con lo anterior, ante la ausencia de un régimen transitorio, la limitación a la compensación de bases imponibles negativas es aplicable con efectos de los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de Enero de 2015, siempre que haya bases imponibles negativas pendientes de compensar en esos períodos impositivos, con independencia de que los requisitos y condiciones exigidos se hubiesen producido en períodos impositivos iniciados antes de esa fecha.

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

Exención por reinversión a la totalidad de la ganancia patrimonial obtenida en la venta vivienda privativa para comprar nueva vivienda con cónyuge.

CONSULTA VINCULANTE V1894-18. FECHA-SALIDA 27/06/2018.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS:

En el año 2017 la consultante vendió su vivienda habitual (de la que era titular al 100 por cien) por importe de 99.000 euros. En el mismo año, adquirió a partes iguales con su cónyuge una nueva vivienda habitual por importe de 160.000 euros más gastos, invirtiendo la totalidad del importe obtenido en la venta de su vivienda en la adquisición de la nueva vivienda habitual.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Si puede aplicar la exención por reinversión a la totalidad de la ganancia patrimonial obtenida en la venta de su vivienda.

CONTESTACION-COMPLETA:

La exención por reinversión en vivienda habitual viene regulada en el artículo 38.1 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). y, en su desarrollo, en el artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE de 31 de marzo), en adelante RIRPF. Este último precepto establece lo siguiente:

"1. Podrán gozar de exención las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente cuando el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual, en las condiciones que se establecen en este artículo. Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

(...).

Para la calificación de la vivienda como habitual, se estará a lo dispuesto en el artículo 41 bis de este Reglamento.

2. (...).

3. La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años desde la fecha de transmisión de la vivienda habitual o en un año desde la fecha de transmisión de las acciones o participaciones.

En particular, se entenderá que la reinversión se efectúa dentro de plazo cuando la venta se hubiese efectuado a plazos o con precio aplazado, siempre que el importe de los plazos se destine a la finalidad indicada dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.

Cuando, conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores, la reinversión no se realice en el mismo año de la enajenación, el contribuyente vendrá obligado a hacer constar en la declaración del Impuesto del ejercicio en el que se obtenga la ganancia de patrimonio su intención de reinvertir en las condiciones y plazos señalados.

Igualmente darán derecho a la exención por reinversión las cantidades obtenidas en la enajenación que se destinen a satisfacer el precio de una nueva vivienda habitual que se hubiera adquirido en el plazo de los dos años anteriores a la transmisión de aquélla.

4. En el caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente invertida en las condiciones de este artículo.

5. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en este artículo determinará el sometimiento a gravamen de la parte de la ganancia patrimonial correspondiente.

En tal caso, el contribuyente imputará la parte de la ganancia patrimonial no exenta al año de su obtención, practicando declaración-liquidación complementaria, con inclusión de los intereses de demora, y se presentará en el plazo que medie entre la fecha en que se produzca el incumplimiento y la finalización del plazo reglamentario de declaración correspondiente al período impositivo en que se produzca dicho incumplimiento".

Para poder acogerse a la exención, la consideración como habitual de la vivienda ha de concurrir en ambas viviendas: en la que se transmite y en la que se adquiere. La vivienda habitual del contribuyente se define en el artículo 41 bis del RIRPF, a efectos de la aplicación de la exención por reinversión, como "la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración del matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas".

Además, para calificar la vivienda que se transmita como habitual, se estará a lo dispuesto en el artículo 41 bis.3 del RIRPF donde se establece lo siguiente:

“3. A los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4. b) y 38 de la Ley del Impuesto, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión”.

En el caso consultado, de cumplirse los requisitos señalados en los preceptos expuestos, la consultante podrá aplicar la exención por reinversión en función del importe que, del total obtenido en la enajenación, destine a satisfacer el precio de la nueva vivienda, en la medida que se corresponda con el porcentaje de participación que de ésta adquiere. Por lo tanto, en el supuesto planteado, se considerará importe reinvertido por la consultante la parte que destine a la adquisición de su porcentaje de titularidad en la nueva vivienda (el 50 por ciento, por lo que el importe será 80.000 euros más la mitad de los gastos), por ello podrá excluir de gravamen, la parte proporcional de la ganancia patrimonial que se corresponda con la cantidad que efectivamente reinvierta en la nueva vivienda habitual, en las condiciones y demás requisitos exigidos para la exoneración por la normativa del Impuesto.

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

Autónomo societario: ¿jubilarse y cobrar la pensión o seguir gestionando la empresa?

Esta es una cuestión que se han planteado en múltiples ocasiones los autónomos cuando llega el momento de la jubilación.

Respecto a los autónomos que ejercen su actividad como personas físicas la cuestión quedó resuelta por el [Art. 214 del Texto Refundido de la Ley General de Seguridad Social](#), que se denomina “*Pensión de jubilación y envejecimiento activo*”, y que señala que la pensión de jubilación, en su modalidad contributiva, será compatible con la realización de cualquier trabajo por cuenta propia del pensionista si se dan los siguiente requisitos:

“2. La cuantía de la pensión de jubilación compatible con el trabajo será equivalente al 50 por ciento del importe resultante en el reconocimiento inicial, una vez aplicado, si procede, el límite máximo de pensión pública, o del que se esté percibiendo, en el momento de inicio de la compatibilidad con el trabajo, excluido, en todo caso, el complemento por mínimos, cualquiera que sea la jornada laboral o la actividad que realice el pensionista.

No obstante, si la actividad se realiza por cuenta propia y se acredita tener contratado, al menos, a un trabajador por cuenta ajena, la cuantía de la pensión compatible con el trabajo alcanzará al 100 por ciento.

La pensión se revalorizará en su integridad en los términos establecidos para las pensiones del sistema de la Seguridad Social. No obstante, en tanto se mantenga el trabajo compatible, el importe de la pensión más las revalorizaciones acumuladas se reducirá en un 50 por ciento, excepto en el supuesto de realización de trabajos por cuenta propia en los términos señalados en el párrafo anterior.”

Es decir, el autónomo tiene derecho a compatibilizar la pensión de jubilación y el trabajo, en un 50% o en un 100%, en función de si acredita tener contratado al menos un trabajador por cuenta ajena.

Por el contrario, en el caso de aquellos autónomos que están incluidos en el RETA por su condición de administradores de una empresa con forma de sociedad, los conocidos como “*autónomos societarios*”, la respuesta no es, ni mucho menos, tan clara.

Para el Instituto Nacional de la Seguridad Social, aunque el autónomo societario está incluido en el RETA, nunca puede cumplir el requisito de tener contratado al menos a un trabajador por cuenta ajena porque lo contrata la sociedad, que tiene su propia personalidad jurídica. En consecuencia, para el INSS, al autónomo societario solo puede reconocérsele la compatibilidad en un 50%; pero no en el 100%.

Sin embargo, esta postura del INSS no es aceptada ni compartida por algunos autónomos societarios, que han cuestionado la misma ante los Juzgados.

Y sobre la cuestión ya se ha pronunciado el Juzgado de lo Social Nº 3 de Oviedo, en [Sentencia del pasado 18 de Julio](#), en la que el demandante, incluido en el RETA por su

condición de Administrador de la S.L., solicita que se le reconozca la compatibilidad del 100% de la pensión, porque la S.L. tiene contratados a tres trabajadores por cuenta ajena.

El Juzgado apunta, en primer lugar, que el [Art. 214 de la LGSS](#) ha sido modificado por la [Ley 6/2017](#), de 24 de octubre, de Reformas Urgentes del Trabajo Autónomo.

Según la magistrada, esta Ley tiene como finalidad la continuidad de los negocios regentados por autónomos que, a su vez, proporcionen empleo por cuenta ajena.

Y, para garantizar esa finalidad, el Juzgado señala que el [Art. 214 de la LGSS](#) no excluye de la “*Pensión de jubilación y envejecimiento activo*” a los autónomos societarios a que se refiere el [Art. 305. 2 b\) de la LGSS](#) y que, además, la Dirección General de Ordenación de la Seguridad Social, en una Consulta fechada a 21 de Marzo de 2018, ha señalado que los autónomos societarios incluidos en el RETA por el [Art. 305. 2 b\) de la LGSS](#) y que hayan celebrado contratos por cuenta ajena en su condición de empresarios, aunque quien contrate realmente sea la sociedad respectiva, **SÍ** que pueden acceder a la jubilación activa porque la contratación la formaliza el administrador societario; y lo que no parece razonable es que, estando incluido en el RETA precisamente por ser administrador de la sociedad, para poder compatibilizar el 100% de la pensión con la continuidad de su sociedad, se le exigiera llevar a cabo una contratación de un trabajador por cuenta ajena como persona física o empresario individual.

Como hemos dicho al principio, esta Sentencia es de un Juzgado de lo Social y muy reciente; por lo que habrá que esperar para saber cuál es la reacción del INSS y si la misma es finalmente confirmada por los Tribunales de instancias superiores o si se dictan más sentencias en la misma línea. Con las novedades que se produzcan desde [Supercontable.com](#) les mantendremos informados.

¿Quieres estar siempre asesorado en materia Laboral?

Ya está disponible el **Asesor Laboral** [entérate de todas sus ventajas aquí.](#)



Departamento Jurídico y Laboral de [Supercontable.com](#)



COMENTARIOS

Denunciar a otros contribuyentes ante la AEAT.

En los últimos ejercicios económicos, la Administración tributaria, en su lucha contra el fraude fiscal, ha abierto “*de par en par*” la posibilidad de poner su conocimiento, por los contribuyentes o interesados, **la existencia de hechos ocultados total o parcialmente con trascendencia tributaria: DENUNCIAR.**



La Ley General Tributaria (LGT - Ley 58/2003), en su artículo 114 ya contempla que mediante la denuncia pública se podrán poner en conocimiento de la Administración tributaria **hechos o situaciones que puedan ser constitutivos de infracciones tributarias o tener trascendencia para la aplicación de los tributos**; ello con independencia del deber de colaboración que debe existir con la propia Administración tributaria y que encontramos regulado en los artículos 93 y 94 de la propia LGT.

En la propia página de inicio de la web de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT – www.aeat.es) tienen una presencia principal las opciones para que los interesados que así lo deseen puedan “denunciar” actividades que consideren fraudulentas desde el punto de vista tributario.

Esta política de incentivar la denuncia ante la [AEAT](http://www.aeat.es), tuvo uno de su máximos exponentes en la redacción del artículo 7 de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, en relación con la limitación de pagos en efectivo respecto de determinadas operaciones (2.500 euros); ya en aquellos momentos desde www.supercontable.com dedicamos un [comentario a este respecto](#).

Esta norma contempla que **el contribuyente que voluntariamente comunique (denuncie)** el pago en efectivo a Hacienda dentro de los tres meses siguientes a la fecha del pago efectuado en incumplimiento de la limitación, **será exonerado de la sanción.**

Procedimiento Denuncia tributaria

▶ **Trámites**

- ▶ Denuncia ordinaria
- ▶ Denuncia de facturas y tickets no declarados
- ▶ Denuncia de software de ocultación de ventas
- ▶ Denuncia de comercio electrónico y fraude web
- ▶ Denuncia de alquiler de inmuebles

Además la AEAT, como podemos observar en la imagen, en un afán de facilitar el “*trabajo*” de los potenciales denunciantes, distingue en su web diferentes modalidades de denuncia para que la persona que entienda puede ayudar a la Administración (y resto de administrados) a desenmascarar posibles fraudes tenga las menores dificultades posibles a la hora de presentar su denuncia, disponiendo a tal fin diferentes formularios web, según el tipo de denuncia que desee comunicar: para denuncias ordinarias, denuncias sobre facturas no declaradas, para uso de software de ocultación de ventas, denuncias sobre comercio electrónico y otros fraudes tributarios en web o denuncias de alquiler de inmuebles.

Si usted desea denunciar algún comportamiento fraudulento, no solamente dispondrá de la web de la AEAT para comunicar telemáticamente el hecho que entienda puede ser motivo de infracción tributaria sino que podrá presentar denuncia en la Delegación o Administración de la Agencia Tributaria más cercana a su domicilio y, en general, en

cualquier oficina de la Agencia Tributaria o, simplemente remitirla vía correo.

En el caso de vigilancia aduanera incluso se habilita un teléfono y email para que las herramientas de comunicación utilizadas estén al alcance de todo el mundo:

- Teléfono: 900 35 13 78
- Email: denunciasvigilanciaaduanera@correo.aeat.es

En estos casos la propia www.aeat.es recomienda utilizar los [modelos de denuncia tributaria descargable disponibles](#) en la propia web.

Esta herramienta de lucha contra el fraude fiscal cada vez genera más recaudación a la Administración, pues se han incrementado el número de denuncias y recaudación consecuencia de las mismas:

Agencia Tributaria

Así mejoramos todos

DECLARACIONES modelos y formularios

IMPUESTOS

Renta2017 Avanzando contigo

Impuesto sobre Sociedades

Listado de deudores Art. 95 bis LGT

Contacte con nosotros

DIRECCIONES Y TELÉFONOS

Denuncia tributaria

Denuncia de pagos en efectivo

Denuncias Vigilancia Aduanera

Consultas informáticas

Le interesa conocer

09-06-16 Foro de la Unión Europea sobre IVA: apertura de plazo para presentar candidaturas

26-07-16 Derogación del Régimen de Matrícula Turística por la Ley 6/2016, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para 2016

- [Aumentan los chivatazos a Hacienda: 12.500 el año pasado](#) (cincodias.elpais.com).
- [De empleado a topo de Hacienda](#) (elpais.com)
- [Trabajo y Hacienda reciben miles de denuncias anónimas](#) (autonomosyemprededor.es)

RESULTADO DE LA DENUNCIA.

La Administración no considerará a la persona que denuncia como interesado en las actuaciones administrativas que se inicien como consecuencia de la denuncia ni se le informará del resultado de las mismas. Tampoco estará legitimado para la interposición de recursos o reclamaciones en relación con los resultados de dichas actuaciones y por supuesto no tendrá derecho al abono de una participación en las posibles sanciones tributarias que se pudieran imponer a los denunciados (si bien como hemos visto en el caso de pagos en efectivo, se *“hace un guiño”* al denunciante al eximirle de sanción por denunciar cuando el mismo ha podido intervenir en la misma operación).

Además hemos de saber que **la denuncia no formará parte del expediente** caso de que por los órganos competentes se estime que la información es relevante y veraz iniciándose actuaciones con base en la denuncia presentada.

Si se estima que la denuncia es infundada, se procederá a su archivo.

Departamento de Fiscalidad de RCR Proyectos de Software. www.supercontable.com



CONSULTAS FRECUENTES

Ojo al ‘prestar’ una vivienda: puede provocar pleitos y sanciones

CUESTIÓN PLANTEADA:

Ojo al ‘prestar’ una vivienda: puede provocar pleitos y sanciones

CONTESTACIÓN:

Ceder el piso a unos amigos aunque sea para unas vacaciones puede tener repercusiones fiscales y legales que es conveniente tener en cuenta.

Elboletin.com

sábado 1 de septiembre de 2018

Ana Pastor

Con el boom del alquiler turístico y de la denominada economía colaborativa, quien más y quien menos ha pensado en **pedir ‘prestada’ una vivienda** a los amigos de unos amigos para ahorrarse un dinero. Ahora bien, incluso esta decisión, aparentemente sencilla, **puede tener sus complicaciones.**

especialista en derecho inmobiliario de Arag, quien advierte de que esta práctica aparentemente inocua puede deparar problemas si no se tienen las cosas claras.

Esta abogada recalca que si hay dinero de por medio, y aunque la vivienda no se alquile a través de plataformas como [Airbnb](#), [Homeaway](#) o [Booking](#), su arrendamiento –aunque sea a unos conocidos- puede ocasionar **conflictos con las administraciones al propietario del inmueble**, ya que si se supera el periodo establecido en cada comunidad autónoma se consideraría un **arrendamiento turístico**, por lo que no contar con la autorización administrativa correspondiente se consideraría una falta grave que podría dar lugar a **sanciones que irían desde los 2.000 a los 60.000 euros**, dependiendo de la autonomía.

Además, la letrada de Arag avisa de que aunque no se cumplan los requisitos para que sea necesario solicitar una licencia turística **el dinero recibido por la estancia en el piso debe declararse**, aunque se trate de una cantidad simbólica, puesto que si Hacienda detecta unos ingresos no declarados lo considerará un **alquiler en negro**.

CESIÓN DE UNA VIVIENDA

Aclarado lo que puede ocurrir si cobramos algo a unos conocidos por residir en nuestro piso unos días, Montse Martín explica que si el propietario cede el uso de su vivienda sin contraprestación económica **no se considera como una situación de alquiler turístico, sino una cesión de vivienda** “ya que dichas personas ocupan la vivienda con el consentimiento del propietario por un período de tiempo concreto”, situación en la que aunque no es requisito legal, pero es altamente recomendable, **hacer un contrato por escrito**. El motivo: que [el dueño del piso esté más protegido](#), por ejemplo, ante “la posibilidad de que llegado el momento de irse estos ‘invitados’ no se marchen, es decir, ocupen la casa, obligándonos a ir a juicio”.

¿Cómo puede protegerse el propietario de esta u otras contingencias? Realizando un **contrato sencillo en el que se especifique el tiempo en que los ‘invitados’ van a estar en la casa** y que bastará este firmado por ambas partes. “No tiene que haber mucha complicación”, recalca esta abogada, quien insiste en que “el acuerdo tácito no es suficiente”, ya que “atrás quedaron los tiempos en que bastaba la palabra dada y simple apretón de manos”.

Luis Delgado, abogado de Legálitas especialista en Derecho Civil Inmobiliario, coincide en que lo ideal en estos casos es hacer un contrato en el que se detalle también quién va a pagar los suministros de gas, agua, luz, etcétera, quién corre a cargo de averías o daños para lo que se recomienda un contrato privado de préstamo o de cesión de vivienda, ya que lo importante es el contenido de dicho contrato. Como en cualquier contrato conviene asesorarse por un experto -abogado o asociación de defensa de los derechos de los consumidores- a la hora de redactarlo para **que las cláusulas estén claras para ambas partes**.

Dichos expertos aclaran que se puede hacer una cesión gratuita de vivienda, con un contrato en precario o según la fórmula comodato. Si la opción escogida es **en precario**, para recuperar la vivienda solo es necesario pedir la devolución a la persona a la que se cede el inmueble, y si ésta no lo abandona en el plazo solicitado habría que comenzar un proceso de desahucio. En el **comodato**, se acuerda previamente un tiempo determinado por contrato, en el cual el usuario debe abandonar el inmueble, aunque este plazo puede ser prorrogado si lo desea la propiedad.

Pero insisten en que **la principal ventaja del contrato es que permitirá probar las condiciones que pactadas entre las dos partes**, lo que es difícil de mostrar solo con un contrato verbal, por lo que las cláusulas deben estar claras y también el uso del inmueble. Es decir, reflejar en el documento el hecho de que la casa se presta para unas vacaciones y no como vivienda habitual.

Luis Delgado explica que la fórmula de la cesión gratuita de una vivienda -que ha tenido un fuerte repunte durante la crisis- se suele utilizar entre familiares y amigos, aunque también es habitual usarla en caso de segundas residencias, especialmente fincas que se ceden a una persona para que estén cuidadas en buen estado. Señala que **esta fórmula genera problemas en las familias**, especialmente en casos de separaciones matrimoniales, y “que se ha dado el caso de abuelos que se han visto en la tesitura de tener que desahuciar a sus nietos”.

IMPLICACIONES FISCALES

Finalmente, **Nuria Diez, abogada de Legálitas**, informa de que aunque ceder gratuitamente del uso de un inmueble no tiene relevancia desde el punto de vista de Hacienda, sí acarrea **una serie de implicaciones fiscales que conviene considerar**.

Esta letrada señala que en el caso de una cesión gratuita, el propietario no tendrá que declarar rendimientos del capital inmobiliario, pero **sí deberá efectuar la imputación de rentas inmobiliarias**, ya que estaríamos ante un inmueble urbano que no genera rendimientos del capital inmobiliario. Mientras que si percibe alguna cantidad de dinero por la vivienda o por algún servicio de restauración deberá declararlo como **rendimiento de capital**.



CONSULTAS FRECUENTES

¿Cuáles son los plazos para presentar las declaraciones de alta, variación o baja en el Modelo 840?

Son distintos los supuestos que pueden plantearse para tener que realizar una comunicación a la AEAT al respecto del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE). Así tendremos:

- **Alta por inicio:** Antes del transcurso de un mes desde el inicio de la actividad.
- **Alta por dejar de disfrutar de exención:** Durante el mes de diciembre inmediato anterior al año en el que el sujeto pasivo resulte obligado a contribuir por el impuesto.
- **Variación:** Un mes a contar desde la fecha en la que se produjo la circunstancia que motivó la variación.
- **Baja por cese:** Un mes a contar desde la fecha en la que se produjo el cese.
- **Baja por disfrutar de exención:** Mes de diciembre inmediato anterior al año en el que el sujeto pasivo quede exonerado de tributar por el impuesto.

Fuente: Consulta nº 124038 del Programa INFORMA de la AEAT.



CONSULTAS FRECUENTES

Cinco claves sobre el Registro de la Propiedad en la compra de una vivienda

CUESTIÓN PLANTEADA:

Cinco claves sobre el Registro de la Propiedad en la compra de una vivienda

CONTESTACIÓN:

Se trata de una acción que garantiza el equilibrio informativo entre vendedores y compradores y que, si bien es voluntaria, se considera plenamente conveniente

[ABC](#)

La compra de una vivienda no termina con la firma ante notario. Para que la vivienda sea del comprador a todos los efectos, **hay que inscribirla en el Registro de la Propiedad**, un servicio público dependiente del Ministerio de Justicia. Desde [pisos.com](#) te contamos algunas de los aspectos fundamentales sobre este trámite y sobre esta institución:

1. Información veraz. Si tras buscar tu casa ideal, por fin la has encontrado, **el primer paso será conocer en qué situación se encuentra el inmueble.** Para ello, hay que solicitar una nota simple informativa al Registro de la Propiedad correspondiente. Hay que asegurarse de que el vendedor figure como propietario en el mismo. Además, es posible que haya un embargo, una ejecución hipotecaria u otras anotaciones que pueden desaconsejar su compra. Las cargas pendientes deben ser canceladas antes de firmar las escrituras.

2. Obtener financiación. A no ser que la vivienda se pague al contado, **ninguna entidad bancaria concederá una hipoteca a una finca sin registrar.** De este modo, la financiación está supeditada a que el comprador inscriba su derecho de propiedad sobre la vivienda. El motivo no es otro que la garantía real que proporciona esta inscripción, con la que el banco asegura la devolución del préstamo.

3. Documentación requerida. Por norma general, es la gestoría la que se encarga de inscribir el inmueble. Para realizar este trámite se necesita una copia autorizada ante notario de la escritura pública de venta, el impreso de autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y el justificante del pago de la plusvalía municipal. **La inscripción tendrá plena eficiencia tras 15 días si todo es correcto.** Si se detecta algún error, se notificará con el fin de subsanarlo lo antes posible.

4. Protección jurídica. Contrariamente a lo que la mayoría pueda pensar, lo cierto es que acudir al registro tras la firma de las escrituras de una vivienda no es en absoluto obligatorio. Sin embargo, es altamente recomendable. La inscripción proporciona seguridad jurídica al comprador, pues lo reconoce como único y verdadero propietario. **Nadie podrá ejercer ningún derecho sobre el inmueble en cuestión sin el consentimiento de aquel que figure como titular.**

5. Sin coste fijo. La inscripción de la compraventa **tiene un precio que varía en función del valor de la vivienda declarado en la escritura**, mientras que la del préstamo se rige por la responsabilidad hipotecaria. La segunda suele ser más cara. El coste total suele rondar la mitad de los honorarios del notario. Este desembolso suele entrar dentro de la provisión de fondos que el banco solicita al comienzo de las gestiones, y que sirve para cubrir todos los gastos adicionales del proceso.

© RCR Proyectos de Software

Tlf.: 967 60 50 50

Fax: 967 60 40 40

E-mail: asistencia@supercontable.com