

APUNTES SOBRE LA ACTUALIDAD FISCAL

MAYO DE 2002

SUMARIO

- ***LA CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES ARRENDADORAS MEDIANTE APORTACIÓN DE INMUEBLES***
- ***PROYECTOS NORMATIVOS. NUEVO IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS***

LA CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES ARRENDADORAS MEDIANTE APORTACIÓN DE INMUEBLES

La constitución de una sociedad que explote en arrendamiento los inmuebles que integran el patrimonio de una persona física, puede dar lugar a un ahorro fiscal considerable que merece la pena tener en cuenta. En este estudio analizamos de una manera general las posibilidades que se nos ofrecen y debe tenerse muy presente que cada caso debe ser analizado desde su óptica particular.

El objetivo como se desprende del enunciado, consiste en constituir una sociedad con la aportación de inmuebles propiedad de personas físicas, que constituirán su activo y cuyo objeto social será el arrendamiento de los mismos.

La aportación se efectuará por los propietarios de los inmuebles y dicha valoración se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en las norma de cada Comunidad Autónoma respecto del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, corregido con el coeficiente reductor aplicable por la existencia de inquilinos, si los hubiere. Cabe la posibilidad de que otras personas no propietarias de los inmuebles (hijos, por ejemplo) formen parte del accionariado de la sociedad mediante aportaciones dinerarias aunque sea de forma minoritaria.

La aportación de los inmuebles determinará, en principio, una ganancia patrimonial para

su propietario que resultará de la diferencia entre el valor de mercado de los inmuebles aportados (valor de la aportación), y el valor de adquisición de estos últimos. Esta ganancia patrimonial se verá reducida por la aplicación de los coeficientes de actualización del valor de adquisición para bienes inmuebles no afectos a actividades económicas, o si lo están, por los coeficientes específicos en este supuesto.

No obstante, deben precisarse dos aspectos muy importantes que pueden conllevar la nula tributación en el Impuesto sobre la Renta por la aportación efectuada:

- La antigüedad de la propiedad de los inmuebles, ya que puede ser de aplicación el régimen transitorio establecido en la disposición transitoria novena de la Ley del Impuesto sobre la Renta actual, para las ganancias patrimoniales derivadas de elementos adquiridos con anterioridad a 31 de diciembre de 1994. Para el caso de los inmuebles si fueron adquiridos antes 31 de diciembre de 1986, estarían exonerados de tributación por la ganancia patrimonial producida en la aportación a la sociedad.
A tener presente que el régimen transitorio mencionado es posible que desaparezca con la entrada en vigor de la nueva Ley del I.R.P.F. el próximo año.
- El que los inmuebles aportados ya estén afectos a una actividad económica, en cuyo caso, podría efectuarse la aportación de los inmuebles a la sociedad al amparo del Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores del Impuesto sobre Sociedades, con el diferimiento de la tributación de la ganancia patrimonial obtenida, hasta el momento en que las acciones recibidas a cambio de los inmuebles aportados fueran vendidas.
A tener en cuenta que el arrendamiento o compraventa de inmuebles se realiza desde la apreciación fiscal como actividad económica, únicamente cuando para el desarrollo de la actividad se cuente con un local destinado a llevar la gestión de la misma y se utilice, al menos una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, y que para que sea aplicable el régimen especial aludido, debe llevarse contabilidad ajustada a lo establecido en el Código de Comercio.

La sociedad constituida podrá dar lugar a considerables beneficios fiscales en los Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas, sobre el Patrimonio, y sobre Sucesiones, siempre que no le sea aplicable el régimen de transparencia fiscal, siendo necesario para ello que para el desarrollo de su actividad disponga de un local destinado a llevar la gestión y cuente con al menos una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. A señalar que el local puede ser propiedad de la sociedad pero debe cumplir con los requisitos de independencia y exclusividad, esto es, acceso independiente y uso único para la gestión de arrendamiento, y que la persona contratada puede ser perfectamente un miembro de la unidad familiar.

Veamos ahora cuáles son las ventajas que se derivarían para el propietario de los

inmuebles por la constitución de la sociedad:

En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

El beneficio de la actividad se obtendrá por diferencia entre los ingresos obtenidos por alquileres y los gastos incurridos. A partir de 13.000 euros de base liquidable el tipo marginal actual en el Impuesto sobre la Renta se sitúa en torno al 30 por 100 y un mayor beneficio puede ocasionar una mayor tributación por la progresividad del impuesto. El tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades es fijo y para las empresas de reducida dimensión los primeros 90.151 euros de base imponible tributan al 30 por 100, tributando al 35 por 100 el resto de base imponible.

Así pues, es posible obtener una mejor tributación por el rendimiento de los alquileres por la vía del Impuesto sobre Sociedades que por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En el Impuesto sobre el Patrimonio

Puede obtenerse la exención de este impuesto si se dan las siguientes circunstancias:

- a) El socio de la empresa posee directamente un 15 por 100 de las acciones, o bien entre el conjunto de los miembros de la unidad familiar poseen un 20 por 100 del capital de la sociedad.
- b) El socio de la empresa u otro miembro de la unidad familiar del accionariado conjunto, ejerza efectivamente funciones de dirección en la entidad y perciba por las mismas una remuneración que represente más del 50 por 100 de la totalidad de sus rendimientos empresariales, profesionales y de trabajo personal.
- c) Que la actividad de la entidad no sea la gestión y mera tenencia de bienes muebles o inmuebles. Se entiende que si más de la mitad del activo son valores mobiliarios, no se puede aplicar la exención, pero en cambio, si la sociedad se dedica al arrendamiento de inmuebles con una persona y local afecto a la actividad, sí procederá la exención.

En el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Puede obtenerse un 95 por 100 de reducción si se cumplen las condiciones para la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio y los herederos o donatarios son el cónyuge o descendientes (entre otros) y mantienen la propiedad de la empresa familiar durante los diez años (o cinco dependiendo de la Comunidad Autónoma), siguientes a la herencia o donación.

PROYECTOS NORMATIVOS. NUEVO IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

El Consejo de Ministros del pasado día 19 de abril dio luz verde al proyecto normativo del nuevo Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que ha de entrar en vigor el año próximo.

Obviamente en el trámite parlamentario para su aprobación, han de producirse alteraciones al texto propuesto por el Gobierno pero dada la relevancia de las modificaciones que se proponen con respecto del impuesto vigente, reseñamos a continuación las que resultan más notables.

Rentas del trabajo exentas (mínimo vital) Se modifican las reducciones fiscales por trabajo con incrementos que llegan a alcanzar el 17 por 100. Así, quienes perciban rendimientos netos anuales de hasta 8.000 euros, pasarán a tener un mínimo exento adicional de 3.500 euros al mínimo personal general. Para las rentas netas de entre 8.000 y 12.000 euros, se aplicará una fórmula progresiva que irá desde los 3.500 euros a los 2.300 euros. Los contribuyentes con ingresos netos superiores a los 12.000 euros tendrán 2.300 euros exentos por rentas del trabajo.

Mínimo personal exento Se incrementa respecto del actual en un 2,8 por 100, estableciéndose en 3.400 euros anuales.

Deducciones familiares Las deducciones en apoyo a la familia sufren sensibles aumentos y mejoras que se ponen de manifiesto en el cuadro comparativo siguiente (los importes de la ley actual han sido redondeados y adaptados para la comparación con la tabla de la nueva Ley).

MÍNIMOS FAMILIARES	LEY ACTUAL	NUEVO I.R.P.F.
<i>POR HIJOS</i>		
Primer hijo	1.200 €	1.400 €
Segundo hijo	1.200 €	1.500 €
Tercer hijo	1.800 €	2.200 €
Cuarto hijo y siguientes	1.800 €	2.300 €
Hijo menor de 3 años	300 €	1.200 €
Las madres trabajadoras recibirán además 100 € mensuales por cada hijo menor de 3 años		
<i>POR PERSONAS MAYORES</i>		
Declarante mayor de 65 años	600 €	800 €
Persona mayor de 65 años a cargo del declarante	600 €	800 €
Mantenimiento del declarante mayor de 75 años	0 €	1.000 €

Mantenimiento a cargo del declarante de persona mayor de 75 años	0 €	1.000 €
POR DISCAPACITADOS		
Contribuyente		
G.D. 33%-65%	1.800 €	2.000 €
G.D. superior al 65%	3.600 €	5.000 €
A cargo del contribuyente		
G.D. 33%-65%	1.800 €	2.000 €
G.D. superior al 65%	3.600 €	5.000 €
Reducción por trabajo del discapacitado		
G.D. 33%-65%	1.690 €	2.800 €
G.D. superior al 65%	3.383 €	6.200 €
Por gastos sanitarios (sin necesidad de justificación)		
G.D. 33%-65%	0 €	500 €
G.D. superior al 65%	0 €	1.000 €
Por gastos de asistencia (sin necesidad de justificación)		
G.D. superior al 65%	0 €	1.000 €

G.D. significa grado de discapacidad

Nueva tarifa Se establece una nueva tabla tarifaria donde destaca su reducción a cinco tramos en lugar de los seis actuales y el límite de tributación del 45 por 100 en lugar del 48 por 100 actual.

Relacionamos las tarifas vigente para el año 2002 y la propuesta en el proyecto que comentamos, para su comparación

TARIFA VIGENTE PARA AÑO 2002		NUEVA TARIFA PROPUESTA	
Base liquidable (euros)	Tipo aplicable	Base liquidable (euros)	Tipo aplicable
Hasta 3.678,18	18%	Hasta 4.000	15%
De 3.678,19 a 12.873,68	24%	De 4.000 a 13.800	24%
De 12.873,69 a 25.134,33	28,30%	De 13.800 a 25.800	28%
De 25.134,34 a 40.460,13	37,20%	De 25.800 a 45.000	37%
De 40.460,14 a 67.433,56	45%	De 45.000 en adelante	45%
De 67.433,57 en adelante	48%		

Alquiler de vivienda Se mejora la fiscalidad por el alquiler de viviendas por los siguientes conceptos:

- Se crea una nueva reducción del 25 por 100 de los rendimientos íntegros por alquiler de vivienda.
- Se aumenta el coeficiente de amortización del 2 al 3 por 100.

Las viviendas desocupadas que se alquilen tendrán una reducción adicional del 25 por 100 de los rendimientos íntegros durante 5 años.

Neutralidad del ahorro Se establecen las siguientes mejoras:

- Aumenta del 30 al 40 por 100 la reducción de los rendimientos del capital mobiliario a partir de 2 años y de un 70 por 100 con 5 años de antigüedad..
- Las plusvalías generadas en más de un año tributarán al 15 por 100 en lugar del 18 por 100 actual, ya provengan del ahorro o de ganancias patrimoniales derivadas de la venta de fondos de inversión, acciones, participaciones empresariales o de inmuebles.
- Se aumenta la reducción fiscal de los seguros cuando cuenten con más de dos años. Así, la desgravación actual del 30 por 100 pasa a ser del 40 por 100. Para las primas de seguros con más de 5 años, la reducción se eleva desde el 65 por 100 actual hasta el 75 por 100 y consecuentemente la reducción actual del 75 aplicable para las primas de más de 8 años, desaparece.

Aportaciones a planes de pensiones Se introducen nuevos límites de aportación en las siguientes cifras:

- El límite general anual pasa a ser de 8.000 euros en lugar de los 7.212 actuales.
- Para los contribuyentes mayores de 52 años, las aportaciones adicionales se elevan desde 1.202 a 1.250 euros, para alcanzar un tope máximo para el contribuyente de 65 años de 24.250 euros en lugar de los 22.838 actuales.
- Se sigue manteniendo el doble límite para aportaciones personales y para las efectuadas por la empresa a favor del trabajador.

Fondos de inversión Se elimina el pago del peaje fiscal por el traslado del ahorro desde un fondo de inversión a otro siempre que ambos fondos estén inscritos en la CNMV. No se elimina el peaje fiscal para el resto de productos de ahorro.

Transparencia fiscal Se prevén los siguientes cambios:

- Se suprime el régimen de transparencia fiscal para las sociedades de profesionales y artistas, con lo cual tributarán al régimen general del Impuesto sobre Sociedades.
- Las sociedades de mera tenencia de bienes tendrán un nuevo tipo impositivo según se trate de rendimientos o ganancias patrimoniales. Para los primeros el tipo será del 40 por 100 y para las ganancias patrimoniales el tipo será del 15 por 100.

DISPOSICIONES PUBLICADAS DURANTE LOS MESES DE MARZO Y ABRIL DE 2002

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas e Impuesto sobre el Patrimonio

Orden HAC/536/2002, de 7 de marzo, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas físicas y del Impuesto sobre el Patrimonio para el ejercicio 2001, se determinan el lugar, forma y plazos de presentación de los mismos y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática.

Ministerio de Hacienda. B.O.E. número 62 de fecha 13 de marzo de 2002.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Orden HAC/593/2002, de 12 de marzo, por la que se aprueba el modelo 183 de declaración informativa de determinados premiso exentos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, así como los diseños físicos y lógicos para su presentación por soporte directamente legible por ordenador, y se establece el procedimiento para su presentación telemática por teleproceso.

Ministerio de Hacienda. B.O.E. número 67 de fecha 19 de marzo de 2002.

Inundaciones. Medidas urgentes

Real decreto-ley 1/2002 de 22 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes para reparar los daños causados por las lluvias, temporales y otros fenómenos naturales relacionados con la citada climatología adversa, acaecidos durante los últimos días del mes de septiembre hasta finales del mes de febrero de 2002 en las Comunidades Autónomas de Andalucía, Illes Balears, Canarias, Cataluña, Región de Murcia, Comunidad Valenciana y Ciudad de Melilla.

Jefatura del Estado. B.O.E. número 71 de fecha 23 de marzo de 2002.

Corrección de errores en B.O.E. número 85 de fecha 9 de abril de 2002.

Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre la Renta de No Residentes

Orden HAC/639/2002, de 21 de marzo, por la que se aprueban los modelos de declaración-liquidación del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de No Residentes correspondiente a establecimientos permanentes para los periodos impositivos iniciados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2001, se dictan instrucciones relativas al procedimiento de declaración e ingreso y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática.

Ministerio de Haciendas. B.O.E. número 73 de fecha 26 de marzo de 2002.

Tráfico marítimo

Resolución de 28 de febrero de 2002, del Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se desarrolla la disposición adicional única de la Orden de 27 de julio de 1995, del Ministerio de Economía y Hacienda, por la que se establece el modelo de declaración sumaria para el tráfico marítimo.

Resolución de 28 de marzo de 2002, del Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales de la Agencia Estatal de Administración Tributaria por la que se desarrolla la disposición adicional única de la Orden de 18 de diciembre de 2001, del Ministerio de Hacienda, por la que se establecen las instrucciones para la presentación del manifiesto de carga para el tráfico marítimo.

Ministerio de Hacienda. B.O.E. número 75 de fecha 28 de marzo de 2002.

Arancel de Aduanas

Resolución de 22 de marzo de 2002, del Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, por la que se actualiza el Arancel Integrado de Aplicación (TARIC)

Ministerio de Hacienda. B.O.E. número 82 de fecha 5 de abril de 2002.

Inundaciones. Medidas urgentes

Real Decreto-ley 2/2002, de 5 de abril, por el que se adoptan medidas urgentes para reparar los daños causados por las lluvias torrenciales acaecidas el 31 de marzo de 2002 en Santa Cruz de Tenerife y en San Cristóbal de la Laguna (Isla de Tenerife).

Jefatura del Estado. B.O.E. número 83 de fecha 6 de abril de 2002.

Impuesto sobre Ventas Minoristas de Determinados Hidrocarburos

Orden HAC/774/2002, de 11 de abril, por la que se prorroga el plazo de presentación de la declaración-liquidación y relación de suministros exentos correspondientes a los suministros y cuentas devengadas durante el primer trimestre de 2002 del Impuesto sobre Ventas Minoristas de Determinados Hidrocarburos.

Ministerio de Hacienda. B.O.E. número 88 de fecha 12 de abril de 2002.

CALENDARIO FISCAL PARA EL MES DE MAYO DE 2002

SEMANALMENTE

IMPUESTOS ESPECIALES

- * Relación de documentos de acompañamiento expedidos y recibidos en tráfico intracomunitario durante la semana anterior. Modelos 551, 552

HASTA EL DÍA 8

IMPUESTOS ESPECIALES

- * Marzo 2002. Grandes Empresas (*) Modelos 553, 554, 555, 556, 557, 558.
- * Marzo 2002. Todas las empresas (*) Modelos 570, 580.
- * Primer trimestre 2002. Excepto Grandes Empresas. Modelos 554, 555, 556, 557, 558.
- * Abril 2002. Todas las empresas. Soporte magnético. Modelos 540, 541, 511
Operadores autorizados. Modelos 500, 503, NE.

(*) Los Operadores registrados y no registrados, representantes fiscales y receptores autorizados (Grandes Empresas), utilizarán para todos los impuestos el Modelo 510.

HASTA EL DÍA 13

ESTADÍSTICA COMERCIO INTRACOMUNITARIO (INTRASTAT)

- * Abril 2002. Modelos N-I, N-E, O-I, O-E

HASTA EL DÍA 20

RENTA Y SOCIEDADES

Retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, actividades profesionales, agrícolas y ganaderas, premios y determinadas imputaciones de renta, rentas o ganancias de transmisiones o reembolso de acciones y participaciones de las instituciones de inversión colectiva, arrendamiento de inmuebles urbanos y capital mobiliario.

Abril 2002. Grandes empresas. Modelos 111, 115, 117, 123, 124, 126, 128.

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

- * Abril 2002. Grandes Empresas. Modelo 320
- * Abril 2002. Exportadores y otros Operadores Económicos. Modelo 330
- * Abril 2002. Operaciones asimiladas a las importaciones. Modelo 380
- * Abril 2002. Grandes Empresas inscritas en el Registro de exportadores y otros operadores económicos. Presentación telemática. Modelo 332.

IMPUESTO GENERAL INDIRECTO CANARIO

- * Grandes Empresas. Declaración-liquidación mes de Abril. Modelo 410
- * Exportadores y otros Operadores Económicos. Declaración-liquidación mes de Abril. Modelo 411
- * Grandes Empresas, Exportadores y otros Operadores Económicos fabricantes o comercializados de labores de tabaco rubio: Declaración-liquidación mes de Abril. Modelo 490

IMPUESTO SOBRE LA PRIMA DE SEGUROS

- * Abril 2002. Modelo 430.

IMPUESTOS ESPECIALES

- * Febrero 2002. Grandes Empresas. Modelos 561, 562, 563.
- * Primer Trimestre 2002. Excepto Grandes Empresas. Modelos 561, 562, 563.
- * Abril 2002. Todas las empresas. Modelos 564, 566.
- * Abril 2002. Impuesto sobre la Electricidad. Grandes Empresas. Modelo 560.

TODO EL MES

RENTA Y PATRIMONIO 2001

Declaración anual. Modelos D-100, D-101 y D-714.

IMPUESTO GENERAL INDIRECTO CANARIO

- * Declaración Anual de Operaciones Económicas con terceras personas del año anterior. Modelo 415.