

INFORMACIÓN SOBRE LA ACTUALIDAD FISCAL

NOVIEMBRE 2006

SUMARIO

1. **BLANQUEO DE CAPITALES. OBLIGACIONES EN EL SECTOR INMOBILIARIO**
2. **ALQUILER DE VIVIENDA PARA EMPLEADOS**
3. **INMOVILIZADO FINANCIERO APTO PARA LA REINVERSIÓN DE BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS**
4. **I.V.A. POSIBILIDAD DE DEDUCCIÓN DE LA CUOTA SOPORTADA A TRAVÉS DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**
5. **TRATAMIENTO EN EL I.V.A. DEL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**
6. **PROYECTOS NORMATIVOS**
 - Norma que regulará el empleo de la factura electrónica*
 - Proyecto de Ley de Reforma de la Ley del Mercado de Valores*
 - Proyecto de Ley de Defensa de la Competencia*

■ 1. BLANQUEO DE CAPITALES. OBLIGACIONES EN EL SECTOR INMOBILIARIO

Que el sector inmobiliario es objeto casi de manera sistemática de la especial atención de la Hacienda Pública es tema sobradamente comentado y conocido pero no debe escapárenos que hay un nuevo frente abierto y que le atañe en su supuesta vinculación al blanqueo de capitales y que deseamos comentar a pesar de que se aparte del tema estrictamente fiscal..

Así, el Real Decreto 54/2005, de 21 de enero, define el blanqueo de capitales como la adquisición, utilización, conversión o transmisión de bienes procedentes de cualquier tipo de participación delictiva en la comisión de un delito castigado con pena de prisión superior a tres años, para ocultar o encubrir su origen o ayudar a la persona que haya participado en la actividad delictiva a eludir las consecuencias jurídicas de sus actos. También constituye blanqueo de capitales la ocultación o encubrimiento de su verdadera naturaleza, origen, localización, disposición, movimientos o de la propiedad o derechos sobre los mismos, aun cuando las actividades que las generen se desarrollen fuera de España.

Posibilidad de que el sector inmobiliario pueda ser utilizado para blanqueo. El sector inmobiliario puede ser susceptible en la utilización para el blanqueo de capitales por varias causas: puede tratarse de un refugio estable de valor, con expectativas de importantes plusvalías, con altos valores unitarios de los bienes, etc., etc.

Objetivos de la normativa en el ámbito inmobiliario. La normativa persigue dos objetivos fundamentales: prevenir la utilización del sector inmobiliario para la realización de actividades de blanqueo de capitales y protegerlo frente a los efectos perjudiciales de las actividades delictivas.

Contenido de las obligaciones de entidades inmobiliarias. Muchas son las obligaciones que se plantean y que resumidamente mencionamos.

- La normativa impone la obligación de examinar cualquier operación que pueda estar particularmente relacionada con el blanqueo de capitales y de comunicar al Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones monetarias dependiente de la Secretaría de Estado (SEPBLAC), las operaciones de las que se tengan indicios de blanqueo de capitales, y de facilitar la información que requiera el Servicio Ejecutivo.
- Debe exigirse, salvo determinadas excepciones, documentos identificativos válidos a los clientes en las operaciones que superen los 3.000 euros.
- En caso de que los clientes no actúen por cuenta propia, debe recabarse la información necesaria a fin de conocer la identidad del cliente único o determinar su estructura accionarial o de control (si se trata de una sociedad).
- Debe abstenerse de realizar las operaciones sospechosas, de no ser posible, podrán realizarse siempre que se notifiquen inmediatamente al (SEPBLAC). En todo caso, no debe revelarse ni al cliente ni a terceros las actuaciones llevadas a cabo en cumplimiento de la regulación de blanqueo de capitales. La documentación relativa a los documentos o registros acreditativos de la realización de las operaciones debe conservarse durante 6 años.
- Debe establecerse una política expresa de admisión de clientes, siguiendo el principio “conoce a tu cliente”.

Muchas de estas obligaciones ya formaban parte de la dinámica ordinaria de las empresas involucradas en el sector pero con la modificación reglamentaria a que hemos aludido, debe hacerse especial hincapié en el cumplimiento de las obligaciones ya que de lo contrario se podrían acarrear situaciones comprometidas en el ámbito penal.

■ 2. ALQUILER DE VIVIENDA PARA EMPLEADOS

Con una cierta frecuencia las empresas alquilan viviendas que ceden a sus empleados. A la luz de una consulta vinculante evacuada por la D.G.T. el pasado 10 de abril, analizamos el tratamiento fiscal correspondiente desde las vertientes del empleado y de la empresa.

Tratamiento fiscal para el empleado. El uso de la vivienda gratuita tendrá la consideración de retribución del trabajo en especie en su I.R.P.F. valorándose en el 10 por 100 del valor catastral de la misma.

En caso de inmuebles cuyos valores catastrales hayan sido revisados o modificados y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994, la retribución consistirá en el 5 por 100 del valor revisado. La valoración resultante no podrá exceder del 10 por 100 de las restantes contraprestaciones del trabajo.

Tratamiento fiscal para la empresa. Las cantidades pagadas por la sociedad por el alquiler de las viviendas cedidas a sus empleados tendrán la consideración de gasto fiscalmente deducible en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan las condiciones legales respecto al devengo, imputación temporal, inscripción contable y justificación del gasto.

La empresa vendrá obligada a efectuar el ingreso a cuenta o retención correspondiente por la valoración de la retribución en especie fruto de la cesión de las viviendas a sus empleados.

3. INMOVILIZADO FINANCIERO APTO PARA LA REINVERSIÓN DE BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS

En consultas vinculantes de la D.G.T. de fecha 5 del pasado mayo se considera que es apta para materializar la reinversión de beneficios extraordinarios la parte del precio de adquisición de la participación en el capital de una Sociedad de Inversión de Capital Variable (SICAV) o una Sociedad de Inversión Inmobiliaria (SII) que proporcionalmente es imputable a activos de estas sociedades que serían válidos para materializar de forma directa la reinversión.

Se recordará que para la aplicación de la deducción por reinversión de resultados extraordinarios es necesario que el importe obtenido en la transmisión que ha generado la plusvalía se reinvierta en alguno de los siguientes elementos:

- Inmovilizado material o inmaterial afecto a actividades económicas.
- Valores representativos de la participación en el capital o en fondos propios de toda clase de entidades que otorguen una participación de al menos el 5 por 100 del capital social de aquellos.

Entendiendo que la finalidad de este incentivo fiscal consiste en favorecer el crecimiento económico mediante la reinversión en activos empresariales productivos.

En relación con las SICAV, dado que su patrimonio tiene que invertirse obligatoriamente en determinados instrumentos financieros, la D.G.T. entiende que es la naturaleza de estos activos lo que debe servir para considerar válida o no la inversión en la adquisición de participaciones en el capital de una SICAV.

Por lo que respecta a las SII, su regulación específica obliga a que su objeto principal sea la inversión en bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, por lo que la naturaleza de estos activos es lo que ha de servir para considerar válida o no la inversión en la adquisición de participaciones en el capital de una SII como materialización de la reinversión para la aplicación de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios.

4. I.V.A. POSIBILIDAD DE DEDUCCIÓN DE LA CUOTA SOPORTADA A TRAVÉS DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Comentamos un tema interesante para las empresas que pueden tener su sede de actividad en un local ubicado en un inmueble en régimen de propiedad horizontal y que por ende hay una comunidad de propietarios que es la que recibe los servicios, reparaciones, etc. que repercute a los comuneros. ¿Puede ser susceptible de deducción el I.V.A. soportado en las adquisiciones de la comunidad en proporción al coeficiente que le corresponda?

El Reglamento por el que se establecen las obligaciones de facturación, regula la expedición de duplicados de las facturas o documentos sustitutivos, entre otros supuestos, en el que en una misma entrega de bienes o prestación de servicios concurren varios destinatarios, en cuyo caso deberá consignarse en el original y en cada uno de los duplicados la porción de la base imponible y cuota repercutida a cada uno de ellos. Los duplicados así emitidos tendrán la misma eficacia que el documento original.

Por tanto, si en las facturas que documentan las operaciones de entregas de bienes y prestaciones de servicios cuya destinataria sea la comunidad de propietarios se consigna, en forma distinta y separada, la porción de base imponible y cuota repercutida a cada uno de los propietarios, éstos podrán deducir el impuesto que les haya sido repercutido, siempre que se trate de empresarios o profesionales y se cumplan los demás requisitos para efectuar la deducción.

Alternativamente, y teniendo en cuenta los criterios establecidos por sentencia de Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, los miembros de una comunidad de propietarios que tengan la condición de empresarios o profesionales, podrán deducir las cuotas soportadas por las adquisiciones de bienes y servicios efectuadas a través de la citada comunidad, siempre que ésta no tenga tal condición (de empresario o profesional), para lo cual deberán estar en posesión de un duplicado de la factura expedida a nombre de aquélla, aunque en la misma no consten los porcentajes de base imponible y cuota tributaria que les correspondan en función de su participación en la comunidad. Dichos porcentajes podrán acreditarse mediante otro tipo de documentos (escritura de división horizontal y obra nueva, estatutos de la comunidad, etc.).

Criterio éste, reflejado por la D.G.T. en su consulta vinculante de fecha 19/10/05.

5. TRATAMIENTO EN EL I.V.A. DEL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

En las relaciones comerciales con clientes, puede existir la posibilidad de que el proveedor deba pagar determinadas penalizaciones por el incumplimiento de ciertas obligaciones, por ejemplo, no servir los pedidos a tiempo, rechazo de mercancías, incumplimiento de condiciones logísticas, etc.

Estas penalizaciones que deben satisfacerse en el desarrollo de la propia actividad comercial, tienen la consideración de indemnizaciones, y no constituyen la contraprestación de ninguna operación sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido y por tanto no procede repercutir el citado impuesto a sus perceptores (es decir, los clientes) cuando se satisfagan los importes establecidos.

■ 6. PROYECTOS NORMATIVOS

Además de la Ley de Presupuestos para 2007, de reforma fiscal, etc. que hemos comentado en anteriores apuntes, relacionamos tres nuevos proyectos normativos que están en fase de definición.

NORMA QUE REGULARÁ EL EMPLEO DE LA FACTURA ELECTRÓNICA

La Agencia Tributaria ha anunciado que próximamente se publicará en el B.O.E. una norma que permitirá el empleo de la factura electrónica y se incluirá un sistema para destruir las facturas en papel que se digitalicen.

PROYECTO DE LEY DE REFORMA DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

En dicho proyecto de Ley se regulan las OPAs con el fin de proteger los intereses de los accionistas minoritarios, beneficiándose de posibles primas de control.

PROYECTO DE LEY DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

En su exposición de motivos que con el objeto de reforzar los mecanismos ya existentes para la defensa de la competencia efectiva de las empresas, este proyecto de Ley se guía por cinco principios: garantía de la seguridad jurídica de los operadores económicos, independencia de la toma de decisiones, transparencia y responsabilidad frente a la sociedad de los órganos administrativos encargados de la aplicación de la Ley, eficacia en la lucha contra las conductas restrictivas de la competencia y búsqueda de la coherencia de todo el sistema y, en particular de una adecuada coordinación de los distintos planos institucionales que interactúan en este terreno.