

TRABAJO DE FIN DE MÁSTER ESPECIALIDAD
DERECHO TRIBUTARIO

Arturo Morera Fuster

Tutor: Enrique Ortega Carballo

18/12/2024



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

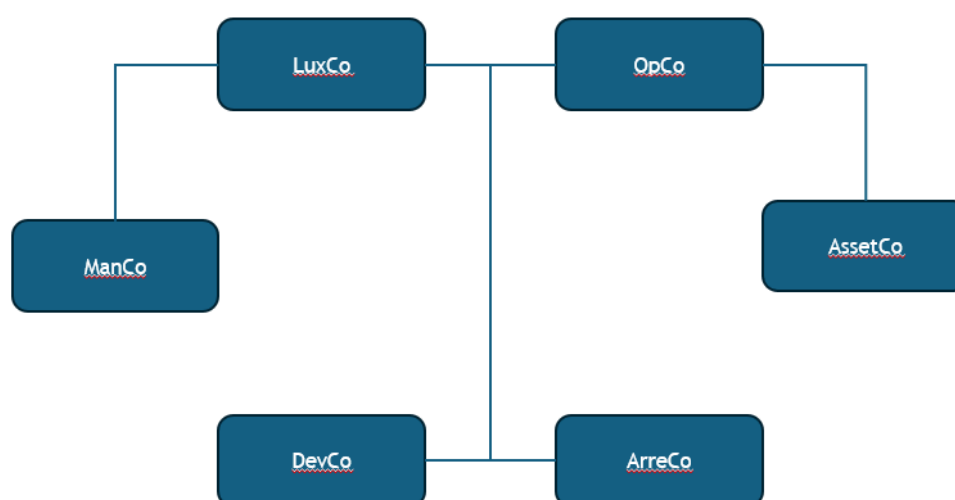
1.	Definición de la estructura societaria en España que consideraréis más aconsejable desde el punto de vista fiscal e indicación del porcentaje de participación que OpCo querría mantener en la plataforma.	3
2.	En relación con la fase de promoción de los inmuebles, tributación indirecta asociada a la adquisición de terrenos por DevCos y a la obtención de financiación (interna y externa) y principales implicaciones para las DevCos del desarrollo de su actividad.	7
3.	Tributación indirecta asociada a la transmisión de los inmuebles, una vez terminada y, en su caso, de la obtención de financiación.	12
4.	En relación con la fase de arrendamiento, en su caso, identificación del régimen fiscal especial o regímenes fiscales especiales que permitan una fórmula eficiente de inversión desde el punto de vista fiscal. Tributación directa e indirecta de la actividad de arrendamiento, teniendo en cuenta en su caso el régimen fiscal especial identificado.	13
5.	El cliente teme que en la fase de arrendamiento de los inmuebles se produzcan impagos y por ello nos solicita información de los procedimientos a seguir en ese caso, costes derivados del mismo, tiempos y profesionales (abogados y procuradores).	16
6.	En relación con los servicios de asset management y property management, implicaciones fiscales para Manco y para las DevCos y ArreCos, en su caso.	17
7.	En relación con el retorno de la inversión, tributación directa del reparto de dividendos, en su caso, a través de la cadena de sociedades con residencia fiscal en España hasta LuxCo.	20
8.	En relación con una potencial desinversión pasados un periodo de tiempo (en atención al plazo de inversión del fondo), las implicaciones fiscales que se podrían derivar, teniendo en cuenta las distintas alternativas para llevar a cabo la desinversión.	21
9.	Composición del equipo, indicando la seniority de cada miembro, quién será el socio responsable de la coordinación de la operación, quién será el contacto para el día a día, etc.	23
10.	Asunciones prácticas en las que se basa la propuesta económica	24
11.	Facturación al cliente	24
12.	Resumen Ejecutivo	25
13.	Reportabilidad bajo la DAC 6	29

- ◆ **Definición de la estructura societaria en España que considerarías más aconsejable desde el punto de vista fiscal e indicación del porcentaje de participación que OpCo querría mantener en la plataforma.**

En el supuesto planteado, una sociedad luxemburguesa denominada LuxCo y una entidad española llamada OpCo tienen previsto invertir en el mercado inmobiliario español, abarcando las zonas de Madrid, Cataluña, Comunidad Valenciana y Andalucía. Para llevar a cabo esta operación, crearán en primer lugar una sociedad llamada DevCo, cuya función será adquirir terrenos y promover la construcción de edificios de viviendas. Una vez finalizada la promoción, DevCo venderá esas propiedades a otra entidad denominada ArreCo, que se ocupará de arrendarlas.

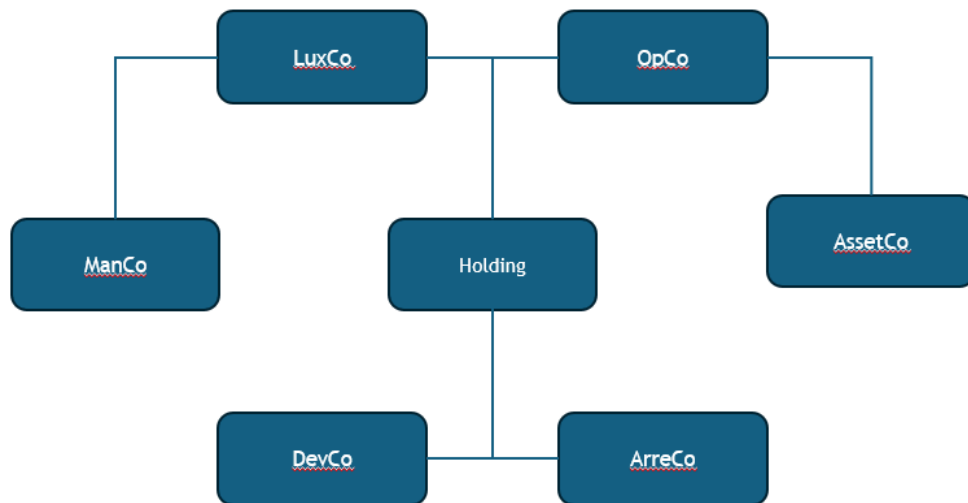
Tanto LuxCo como OpCo disponen, a su vez, de filiales que ofrecerán diversos servicios a DevCo y a ArreCo. Por un lado, la sociedad luxemburguesa cuenta con una filial alemana, ManCo, cuya labor será prestar servicios de gestión inmobiliaria (property management) tanto a DevCo como a ArreCo. Por el otro, la entidad española posee una filial establecida también en España, llamada AssetCo, cuya función consistirá en ofrecer servicios de gestión de activos (asset management) a las sociedades inmobiliarias implicadas.

De este modo, la plataforma inicial planteada quedaría así:



Sin embargo, desde un punto de vista fiscal y organizativo, nuestra recomendación sería la constitución de una sociedad holding intermedia entre LuxCo, OpCo y las sociedades DevCo y ArreCo. De este modo, podrían beneficiarse tanto de las características a nivel de grupo de consolidación fiscal recogido en el capítulo VI del título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS), como de las características del Régimen Especial de los Grupos de Entidades (REGE), recogidas en el capítulo IX de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA), además de una serie de beneficios a nivel organizativo.

Siguiendo con lo anterior, la plataforma para esta operación más beneficiosa para las partes sería la constitución de una sociedad holding, mediante una aportación no dineraria de capital por parte de LuxCo y de OpCo. Así, la plataforma recomendada quedaría de la siguiente forma:



Esta operación que se llevaría a cabo, la calificaríamos de aportación no dineraria especial, recogida en el artículo 87 de la LIS, si se cumplen los siguientes requisitos: en primer lugar, que una vez realizada la aportación, quién la realice participe en, al menos un 5% en los fondos propios de la entidad que los recibe. En este caso, lo recomendable, para, además cumplir con los requisitos de participación necesarios para la exención por doble imposición en la distribución de dividendos recogida en el artículo 21 de la LIS, que se analizará posteriormente, sería lo siguiente:

- Que LuxCo (Sociedad luxemburguesa) posea un 95% de las participaciones en DevCo y un 95% de las participaciones de ArreCo.
- Que OpCo (Sociedad española) posea un 5% de las participaciones en DevCo y un 5% en de las participaciones en ArreCo.
- Que LuxCo realice una aportación no dineraria especial de la totalidad de su participación en DevCo (95%) y en ArreCo (95%) y que OpCo haga lo mismo con su participación en estas sociedades, un 5% en DevCo y un 5% en ArreCo, para la constitución de una sociedad intermedia (Holding) que por lo tanto poseerá el 100% del capital de DevCo y ArreCo.

De esta manera, LuxCo, poseerá un 95% de manera directa en la Holding y un 95% de manera indirecta en DevCo y en ArreCo y OpCo poseerá un 5% de los fondos propios de la holding de manera directa y de las sociedades dedicadas al mercado inmobiliario de manera indirecta.

El segundo requisito para que esta operación pueda englobarse en el artículo 87 de la LIS es que la entidad que reciba la aportación sea residente en territorio español. En el caso concreto, la Holding se constituirá de acuerdo con la normativa española y se calificará como residente fiscal en este mismo país, cumpliéndose también, por lo tanto, este segundo requisito.

Cumplíendose estos requisitos, la operación, y también las sociedades, podrán acogerse a lo contenido en el capítulo VII de la LIS, de Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea. Este régimen se basa, a grandes rasgos, en la neutralidad de las operaciones y en la simplificación de los trámites administrativos, permitiendo la opción de acogimiento al régimen general. Para ello, es suficiente con notificar dicha elección al Ministerio de

Hacienda, y tras esto, se podrá optar por el diferimiento del pago de los impuestos que de otro modo se habría producido, ya que no se integrarán en la base imponible de las sociedades las rentas derivadas de la transmisión de los elementos patrimoniales.

En esta concreta operación regulada en el artículo 87 de la LIS, la aportación pondrá de manifiesto rentas sometidas a tributación en territorio español, en el caso de la aportación de OpCo, al ser residente en territorio español. Dado que es de aplicación el régimen fiscal especial, esta aportación no dineraria especial estaría englobada dentro del régimen de diferimiento. Esto supone que las participaciones se valorarán a efectos fiscales, con el mismo valor fiscal que poseían en la entidad transmitente antes de llevar a cabo la aportación. Por otra parte, la aportación de LuxCo no pondrá de manifiesto rentas sometidas a tributación en territorio español, ya que no es residente en este territorio, por lo que las acciones transmitidas se deberán valorar a valor de mercado en la Holding. Es decir, el valor que tendrán será el equivalente al valor razonable de estas participaciones en la fecha de aportación.

Otra característica fundamental de este régimen fiscal especial de la LIS es que la aportación no determina una sucesión a título universal de la entidad adquirente en el lugar de la transmitente, la subrogación se produce únicamente respecto de los derechos y obligaciones tributarias que se refieran a los bienes y derechos transmitidos, es decir, la entidad adquirente asume la responsabilidad de cumplir con los requisitos asociados a los incentivos fiscales de la entidad transmitente, en la medida en que estos se relacionen con los bienes y derechos transferidos.

Relacionado con este régimen especial, y el principal motivo por el que el porcentaje mínimo de participación en la Holding de OpCo será de un 5%, es por la exención del 95% de los dividendos recibidos por una sociedad filial recogida en el artículo 21 LIS. Uno de los requisitos para la aplicación de esta exención es la posesión de las participaciones durante al menos un año, o si no, se deberá conservar durante al menos este tiempo si en el momento de aplicarla no se cumple este período de tenencia, además, una de las especialidades del régimen anteriormente mencionado, es que la fecha de adquisición de la participación recibida es la misma que en la entidad transmitente, no obstante en este caso, las participaciones tanto en DevCo, como en ArreCo, tendrán una antigüedad similar a las que tendrían en la Holding sin aplicar el régimen, al ser entidades de nueva creación. El segundo requisito recogido en el artículo 21 de la LIS está directamente relacionado con el porcentaje de participación de la sociedad que reparte el dividendo, que debe ser de, al menos, el 5%. En este caso, tanto OpCo como LuxCo cumplen con ambos requisitos en la medida que mantengan su participación en la Holding durante al menos un año. Es importante recalcar que, desde un punto de vista fiscal, la sociedad Holding también se beneficiará de esta exención del 95% de los dividendos distribuidos por ArreCo y DevCo.

Una vez constituida la Holding, se recomendará la aplicación del régimen especial de consolidación fiscal contemplado en el capítulo VI del título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades en la Holding, en DevCo y en ArreCo.

De acuerdo con el artículo 58 de la LIS, un grupo fiscal es el conjunto de sociedades anónimas, limitadas o comanditarias por acciones y fundaciones bancarias residentes en territorio español formado por una entidad representante del grupo, que en este caso será la Holding, que es residente en territorio español y las dependientes, también residentes en territorio español, que serán DevCo y ArreCo. El requisito mínimo de participación en las dependientes es, con carácter general el 75% del capital social, y 70% en el caso en el que las acciones de las entidades estén admitidas en mercados regulados. En el caso que nos ocupa, este requisito se cumpliría ya que la sociedad holding ostenta el 100% de la participación social en ambas sociedades dependientes.

Para que la Holding sea calificada como dominante y por lo tanto, pueda consolidar fiscalmente junto con ArreCo y DevCo, debe ser una entidad sujeta y no exenta del Impuesto sobre Sociedades (IS), algo que en este caso, también se cumple.

El acogimiento a este régimen tiene una serie de especialidades que afectan a la plataforma. En primer lugar, de acuerdo con la Disposición Adicional 19ª de la LIS, las bases imponibles negativas que genere una o varias entidades del grupo podrán ser compensadas hasta el límite

del 50% de las bases imponibles positivas que generen el resto de entidades. La segunda especialidad de este régimen especial a nivel del IS es el tratamiento que tienen las operaciones vinculadas, pues, se eliminan las operaciones intragrupo para la determinación de la base imponible, concretamente, se produce un diferimiento en la tributación de estas operaciones hasta que se realizan frente a un tercero. Además, al eliminarse los posibles ajustes a realizar, existe una neutralidad en la valoración de las operaciones por parte de la Administración tributaria. También, siguiendo con lo establecido en el artículo 18 de la LIS, las operaciones realizadas se deben valorar a mercado pero no existe la obligación de documentarlas. La tercera especialidad es la exoneración de retenciones e ingresos a cuenta por el pago de rendimientos intragrupo, como pueden ser los posibles dividendos a repartir por parte de ArreCo y DevCo a la Holding.

En el caso de los gastos financieros, de acuerdo con los artículos 63 y 16 de la LIS, se dan una serie de especialidades para aquellas sociedades que hayan optado por el acogimiento a este régimen. En primer lugar, el límite de deducibilidad del 30% del Beneficio Operativo (BO), así como el límite de deducción mínimo de un millón de euros, debe referirse a nivel de grupo fiscal y no a cada una de las entidades que forman parte del mismo.

Por lo tanto, el gasto financiero neto y el BO se deberán calcular a nivel de grupo. Este beneficio se calculará a partir del resultado de explotación de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio del grupo, teniendo en cuenta las eliminaciones e incorporaciones del ejercicio. A este efecto, para determinar la base imponible consolidada del grupo, y determinar también los gastos financieros que serán deducibles durante el ejercicio no se tendrán en cuenta los gastos financieros e ingresos financieros derivados de operaciones intragrupo, ya que serán objeto de eliminación, resultando el gasto financiero neto de estas operaciones nulo. Por tanto, para el cálculo del gasto financiero neto, se incluirán únicamente los gastos e ingresos financieros derivados de las operaciones realizadas con terceros ajenos al grupo. Una vez calculado la totalidad de gastos financieros deducibles a nivel de grupo consolidado, tanto los gastos financieros netos que han resultado no deducibles, que podrán deducirse en ejercicios futuros, como en el caso en los que el gasto financiero neto no haya superado el límite y se produzca una agregación de éste en ejercicios futuros, se producirá una distribución proporcional a la aportación de gastos financieros netos individuales de cada entidad.

Para el acogimiento a este régimen, se deberán de cumplir una serie de trámites formales. En primer lugar, un acuerdo social firmado por todas las entidades que formarán parte del grupo de consolidación acordado por el consejo de Administración u órgano equivalente de cada entidad. Una vez tomados estos acuerdos, la entidad representante (la entidad holding) deberá efectuar la correspondiente comunicación ante la Delegación de la AEAT correspondiente al domicilio fiscal de ésta en el ejercicio inmediatamente anterior al que se desee el acogimiento al régimen especial. Esta comunicación deberá contener la identificación de las sociedades que integran el grupo fiscal, la copia de los acuerdos sociales anteriormente mencionados y una relación del porcentaje de participación, directo o indirecto mantenido por la entidad dominante en todas las dependientes.

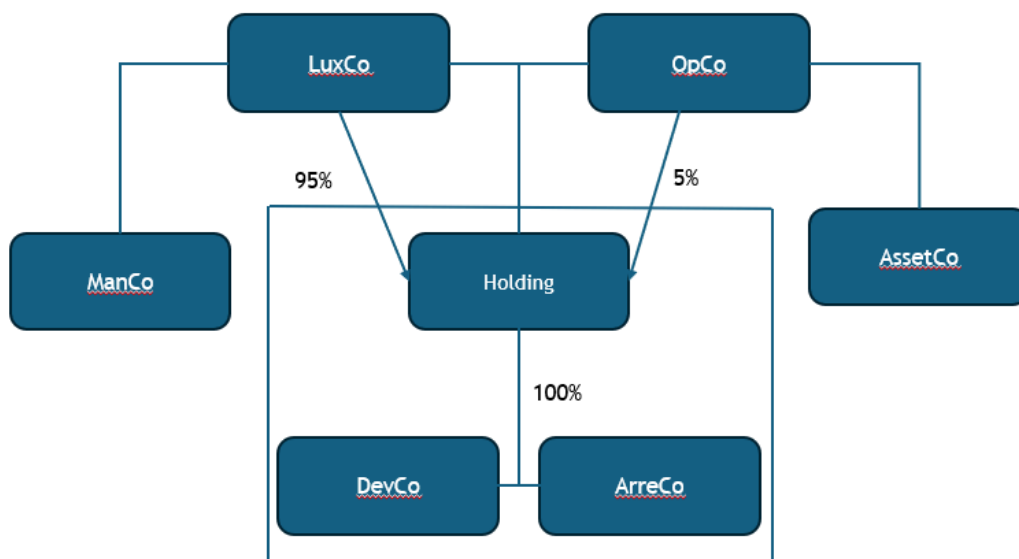
Por último, se recomendará el acogimiento al régimen especial de Entidades dedicadas al Arrendamiento de Vivienda (EDAV), contemplado en el artículo 48 de la LIS por parte de ArreCo. En este régimen se profundizará posteriormente, sin embargo, los motivos principales de este acogimiento se basan en una bonificación de la cuota íntegra del 40% y en su compatibilidad con el régimen de consolidación fiscal algo que, por ejemplo, con otros regímenes especiales también relacionados con la inversión en inmuebles como puede ser el de las SOCIMI no ocurre, pues este régimen sí que será incompatible con aquel.

La segunda cuestión planteada es el porcentaje mínimo de participación recomendable que debería OpCo en la Holding. Tal y como se ha indicado previamente, este será de un 5% de manera directa, lo que supondrá un 5% de manera indirecta también sobre ArreCo y DevCo, ya que podrá beneficiarse de la exención contenida en el artículo 21 de la LIS, anteriormente mencionada, respecto de los dividendos repartidos.

En este caso concreto, resultará de aplicación el artículo 21.1 a) de la LIS, ya que las participaciones que ostenta la sociedad española recaen sobre una sociedad holding con participaciones en otras entidades. De acuerdo con este precepto, los requisitos para la

aplicación de la exención exigidos con carácter general seguirán siendo de aplicación, es decir, OpCo deberá tener un porcentaje de participación directa o indirecta del 5% o bien, que el valor de adquisición sea de 20 millones de euros (esta segunda opción no aplicará en este caso concreto, ya que afectará a aquellas participaciones obtenidas antes del 01/01/2021, y en este caso estamos ante una entidad creada a lo largo del ejercicio fiscal de 2024) y que el período de tenencia de la participación sea de un año, exigible en el momento de distribución del dividendo, o bien, se deberá mantener a posteriori hasta que se cumpla este requisito temporal. Para este caso en el que más del 70% de los ingresos de la holding procederán de la participación de ésta en ArreCo y en DevCo, el apartado a) del artículo 21.1 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades establece que, al ser la Holding dominante del grupo fiscal, no será necesario mantener un mínimo de participación indirecta sobre aquellas sociedades de segundo nivel del 5%, pese a que, en todo caso, sí que se daría, al ser propietaria del 100% del capital social de ambas entidades.

Por todo esto, la plataforma recomendable para realizar la inversión y los porcentajes mínimos de participación para poder aplicar los beneficios fiscales a efectos del IS relacionados con la constitución del régimen especial de consolidación fiscal regulado en la normativa del impuesto sería el siguiente:



- ❖ En relación con la fase de promoción de los inmuebles, tributación indirecta asociada a la adquisición de terrenos por DevCos y a la obtención de financiación (interna y externa) y principales implicaciones para las DevCos del desarrollo de su actividad.

En el caso de la adquisición de terrenos por parte de la DevCo, debemos atender en el ámbito de la tributación indirecta dos impuestos que gravan estas transmisiones: el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD).

En primer lugar, el artículo 20 de la Ley de IVA (LIVA), establece una serie de operaciones internas relacionadas con la transmisión de inmuebles que se encontrarán exentas de este impuesto. En el caso de los terrenos, el apartado 20º de este precepto establece que se encontrarán exentas las entregas de terrenos rústicos y demás que no tengan la condición de edificables, junto con las edificaciones hallan en ellos enclavadas, indispensables para el desarrollo de una explotación agraria. También se aplicará la exención a los terrenos destinados exclusivamente a parques, jardines públicos o superficies viales de uso público. La transmisión de los terrenos, no gozará de esta exención, en tanto en cuanto son terrenos

edificables si son calificados como solares por la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LRSOU) o si son terrenos aptos para la edificación, tras la autorización de la correspondiente licencia administrativa. Además, la exención no se extenderá a terrenos urbanizables o en curso de urbanización.

Podríamos definir el concepto de urbanización como cualquiera de las etapas del planeamiento urbanístico que se desarrollen o estén proyectadas sobre un terreno, incluyendo desde las fases iniciales de urbanización, destinadas a incorporar los elementos establecidos por la legislación urbanística, hasta aquellas en las que la urbanización se encuentra completamente finalizada, con el fin de servir a la edificación existente o futura en dichos terrenos. Por otra parte, la consulta V 0157/2020 del 21 de enero de la Dirección General de Tributos (DGT), esclarece la posible duda que surge en el caso en el que se transmite un terreno que no ha sido calificado como urbanizable, pero posteriormente, la administración permite el inicio del proceso urbanizador, mediante la expedición del correspondiente acta para que comiencen las obras. En esta situación, la DGT establece que, cuando el transmitente no haya soportado costes de urbanización relacionados con la transformación material del terreno, o no se han iniciado las obras de urbanización, la operación se encuentra sujeta y exenta.

Por todo esto, si los terrenos transmitidos en la compraventa tienen la condición de edificables, se ha iniciado el proceso urbanizador o son solares al amparo de la LRSOU, no será una operación exenta y por lo tanto, DevCo soportará IVA en la compraventa. El tipo impositivo de esta transmisión será del 21% establecido como tipo general por el artículo 90 LIVA.

Por su parte, DevCo, se dedicará a la construcción y promoción de inmuebles destinados a vivienda en estos terrenos, por lo tanto, la venta de los mismos estará sujeta a IVA al tipo reducido del 10%, recogido en el artículo 91 LIVA. A la hora de edificar y construir estos edificios destinados a vivienda, el artículo anteriormente mencionado establece que también se aplicará el tipo reducido del 10%, a las operaciones que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de viviendas.

En cuanto a la deducibilidad, el artículo 93 LIVA establece una serie de requisitos que se deben cumplir para que se genere el derecho a deducir las cuotas de IVA soportadas. En primer lugar, ostentar la condición de empresario o profesional a efectos de IVA. En este caso, parece claro que DevCo adquiere los terrenos para desarrollar una actividad profesional que es la promoción inmobiliaria, y que por lo tanto desde un primer momento tiene esta condición.

En cuanto al inicio de la realización habitual de operaciones (ya que, durante el tiempo que medie entre la adquisición de los terrenos, la construcción y la transmisión, DevCo deberá soportar unos gastos con IVA repercutido hasta que se vendan los edificios de viviendas construidos) el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha establecido que el motivo principal de la deducción de las cuotas soportadas de IVA por el empresario es liberarlo completamente de este peso, por lo que este derecho debe de poder ejercitarse de manera inmediata, pues si no, se produciría una carga financiera para el empresario incompatible con el ánimo de la Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006 (Directiva del IVA). De este modo, el ejercicio de este derecho no puede depender del momento en el que el empresario presente una declaración previa al inicio de la actividad, ni tampoco puede retrasarse al momento en el que se inicie la venta de los inmuebles en este caso. Por este motivo, se entenderá que comienza la actividad, y por lo tanto que nace el derecho a la deducción en el momento en el que se adquieran los bienes y servicios destinados a ella, es decir, en el momento en el que se adquieran los terrenos urbanizables sujetos a IVA y en el momento en el que comiencen los servicios de construcción de los edificios destinados a vivienda. Así, se contempla en la Directiva dos fases de la actividad empresarial: por un lado, la adquisición de los bienes y servicios para utilizarlos en dicha actividad y por otro, la actividad que comienza con la realización efectiva de las operaciones sujetas al impuesto. Se podría decir que existe una fase preparatoria y otra de ejecución, pero ambas integradas en la actividad empresarial. El último requisito sobre el sujeto pasivo, incorporado por el TJUE, para que se genere este derecho es el de no haber realizado actuaciones fraudulentas o abusivas, algo que en este

caso también se cumple. De acuerdo con todo esto, DevCo será un sujeto pasivo con derecho a deducir las cuotas de IVA soportado.

En cuanto a las cuotas deducibles, los requisitos que estas deben cumplir son: en primer lugar, que se trate de cuotas del IVA español. En el caso de DevCo, de acuerdo con el artículo 68 LIVA, el lugar de realización de la entrega del inmueble será el lugar en el que éste se encuentre. Al dedicarse a la promoción inmobiliaria en las zonas de Cataluña, Madrid, Andalucía y Comunidad Valenciana, las operaciones de compra de terrenos urbanizables estarán localizadas en territorio español y sujetas al IVA de este país.

Además, los servicios de construcción también se encontrarán sujetos a IVA español de acuerdo con el artículo 69 LIVA. Por lo tanto, este primer requisito se cumplirá en este caso.

En segundo lugar, estas cuotas deben de haberse devengado y haber sido efectivamente soportadas por DevCo, algo que también parece que se cumple en este supuesto de hecho.

En tercer lugar, las cuotas soportadas deben corresponderse a determinadas operaciones, entre las que se encuentran las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por un sujeto pasivo de IVA con la intención de destinarlos a la actividad empresarial.

Dado que DevCo realiza exclusivamente operaciones sujetas que generan derecho a la deducción estará autorizado, de acuerdo con el artículo 94.1 LIVA, a deducir la totalidad de las cuotas soportadas en concepto de IVA.

El ITPAJD por su parte, es un impuesto que engloba tres modalidades recogidas en el primer artículo de su ley reguladora: las transmisiones patrimoniales onerosas (TPO), las operaciones societarias (OS) y los actos jurídicos documentados (AJD). De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la ley reguladora de este impuesto (LITPAJD), como norma general, hay una incompatibilidad total entre el IVA y el ITPAJD en su modalidad de TPO. Pese a que la transmisión de un inmueble se encuentre dentro del hecho imponible de esta modalidad, si se ha realizado por parte de un empresario, estará sujeta a IVA.

Las excepciones a esta regla general son: en primer lugar, aquellas entregas o arrendamientos de inmuebles que gozan de la exención del IVA. En este caso, pese a que la operación está sujeta a este impuesto, tributará en la modalidad de TPO, a no ser que el sujeto pasivo decida renunciar a la exención IVA, en los términos previstos en la LIVA. En segundo lugar, también quedarán sujetas a la modalidad TPO del ITPAJD las entregas a título oneroso de aquellos inmuebles que estén incluidos en la transmisión de un patrimonio empresarial o profesional, cuando por las circunstancias concurrentes esta no se encuentre sujeta al IVA. Finalmente, la transmisión de valores queda sujeta a IVA o a la modalidad TPO del ITPAJD de acuerdo con la regla general, sin embargo, está exenta de ambos impuestos.

Respecto de las otras modalidades de este impuesto, AJD y OS, no dice nada la legislación española sobre su incompatibilidad con el IVA, por lo tanto, en la transmisión de un terreno sujeto a IVA, si se ha formalizado mediante acta notarial, ésta tributará en la modalidad de AJD, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la LITPAJD, el gravamen se articulará de dos formas o modalidades: por una parte, una cuota fija de 0,30 euros por pliego o 0,15 por folio, y por otra, un gravamen variable del 0,50%, salvo que las comunidades autónomas de la Comunidad Valenciana, Madrid, Cataluña y Andalucía en este caso, tengan establecido otro tipo distinto.

En cuanto a la financiación de la sociedad, debemos acudir al artículo 20.1 LIVA, que establece que estará sujeta, pero exenta la concesión de créditos y préstamos en dinero, cualquiera que sea la forma en que se instrumente.

De acuerdo con esto, tanto la financiación interna como la financiación externa que obtenga DevCo, se encontrará exenta de IVA, ya que la Ley reguladora del impuesto no limita de forma expresa la exención al requisito de que los préstamos se concedan por entidades de crédito, criterio seguido también por la DGT en las consultas V 0375/2012 de 21 de febrero y V 0393/2012 de 12 de febrero.

En cuanto a la financiación interna, la consulta V 1235/2013 de 12 de abril, hace hincapié en los préstamos participativos y la DGT en su contestación establece que la concesión de estos

préstamos se encontrará también amparada por el artículo 20 LIVA y que, por lo tanto, se encontrará exenta.

Por lo que respecta a los intereses que pueda conllevar esta financiación, la consulta del 31 de marzo de 2011 V 0840/2011, indicó que éstos también se encontrarán sujetos pero exentos del impuesto. No obstante, en este caso de financiación interna, se debe señalar que los intereses que se devenguen como consecuencia de la concesión del préstamos deberán ser valorados a valor de mercado.

En cuanto a su posible tributación en ITPAJD, se deberá tener en cuenta si este préstamo se ha formalizado mediante escritura pública o tiene alguna carga relacionada con el inmueble inscribible en el registro de la propiedad, ya que en estos casos tributarán siguiendo lo establecido anteriormente, de acuerdo con el artículo 31 de la LITPAJD.

Por último, debemos hacer una consideración a la aplicación del Régimen Especial de Grupos de Entidades (REGE) contemplado en el artículo 163 quinquies de la LIVA.

La Directiva del IVA, en su artículo 11 establece la facultad para considerar como un solo sujeto pasivo a las personas establecidas en un Estado miembro que gocen de independencia jurídica, pero que cumplan con una serie de requisitos. Esta norma comunitaria tiene una doble finalidad: por una parte, evitar gastos financieros generados por la existencia de saldos de IVA a favor y en contra, provenientes de las autoliquidaciones presentadas por las diferentes entidades del grupo, mediante la implementación de un sistema de compensación de dichos saldos, y por otra, la eliminación de los costes asociados al gravamen del IVA generado dentro del grupo de entidades en operaciones intragrupo, especialmente cuando el destinatario está sujeto a la regla de prorrata, a través del establecimiento de una nueva regla para determinar la base imponible.

El artículo regulador de este régimen especial establece, en primer lugar, que lo podrán aplicar los empresarios y profesionales que formen parte de un grupo de entidades, entendiéndose como tal, el formado por una entidad dominante y sus entidades dependientes, que se hallen firmemente vinculadas entre sí en los órdenes financiero, económico y de organización. Así pues, la entidades se encontrarán financieramente vinculadas entre sí cuando la entidad dominante, a través de una participación de más del 50% en el capital o en los derechos de voto de las entidades del grupo, tenga el control efectivo sobre las mismas, económicamente, cuando las actividades que realicen las entidades sean complementarias entre ellas y organizativamente, cuando exista una dirección común. No obstante, se presume, salvo prueba en contrario, que una entidad dominante que cumple el requisito de vinculación financiera, también cumplirá con los de vinculación económica y organizativa.

En su segundo apartado, se analizan los requisitos que debe cumplir una sociedad para poder ser calificada como dominante y, por lo tanto, tener la capacidad de formar un grupo de entidades y poder aplicar este régimen especial. El primero de ellos será tener personalidad jurídica propia. El segundo, tener un control efectivo, de más del 50% en el capital o en los derechos de voto sobre las dependientes. En tercer lugar, que se mantenga este porcentaje de participación durante todo el año natural y finalmente, que no sea dependiente de ninguna otra entidad establecida en el territorio de aplicación del IVA español, que reúna los requisitos para poder ser calificada como dominante. Además, se aclara que pese a que una sociedad no actúe como empresario o profesional a efectos de IVA, podrá ser calificada como dominante siempre que reúna estos requisitos.

Por lo tanto, la Holding podrá ser calificada como tal y tener la capacidad de formar un grupo de entidades a efectos de IVA, al tener personalidad jurídica, cumplir con el requisito de participación mínima y también con el período mínimo de tenencia, pese a no ser calificado como profesional a efectos del impuesto.

En su tercer apartado, califica a las entidades dependientes como aquellas calificadas como empresarios o profesionales, establecidas en territorio español y participadas por una sociedad que cumpla con los requisitos anteriormente enumerados.

Analizando este artículo, podemos llegar a la conclusión de que sí que cabe la aplicación de este régimen especial, ya que el grupo lo formarían la Holding como dominante (LuxCo no

puede ser calificada como tal al estar situada en un territorio distinto del español, y OpCo no cumple con el requisito de participación mínima) y DevCo y ArreCo como dependientes.

Las condiciones para la aplicación del REGE se recogen en el artículo 163 sexies. La primera obligación formal es un acuerdo adoptado individualmente por todas las entidades que forman parte del grupo de entidades y que desean el acogimiento a este régimen, tomado antes de iniciarse el año natural en que vaya a resultar aplicable el REGE. Una vez que los miembros del grupo de entidades hayan adoptado individualmente los acuerdos de opción por la aplicación del REGE, la entidad dominante está obligada a comunicar a la Administración tributaria, mediante el modelo 039, en el mes de diciembre anterior al inicio del año natural en el que la opción por el REGE vaya a surtir efectos, la identificación de los empresarios o profesionales que integren el grupo y que van a aplicar el REGE, la copia de los acuerdos por los que las entidades han optado por el REGE, la relación del porcentaje de participación directa o indirecta que la entidad dominante ostenta sobre todas y cada una de las entidades que apliquen el REGE, y fecha de adquisición de las respectivas participaciones, la manifestación de que se cumplen todos los requisitos subjetivos del REGE y la opción, en su caso, por la aplicación de la renuncia a las exenciones de las operaciones interiores, así como la renuncia a la misma.

En cuanto al nivel básico de este régimen, se debe atender al artículo 163 octies de la LIVA.

En este artículo, se establece un sistema de compensación de saldos, consistente en que cada entidad que forme parte del grupo debe aplicar el IVA de manera individual e independiente respecto de todas sus operaciones, tanto de las intragrupo como de las extragrupo. Además, cada una de estas entidades presentará sus propias autoliquidaciones individuales (modelo 322).

Las principales características de este sistema de compensación de saldos consisten en que, en primer lugar, estas autoliquidaciones individuales se deberán presentar de manera mensual y el resultado se deberá integrar en la autoliquidación agregada del grupo (modelo 353), que también se presentará mensualmente y, al ser una autoliquidación agregada de todas las entidades, los saldos a ingresar o a compensar se limitarán entre sí. Una vez presentado este modelo 353, si el resultado es a devolver, se aplicará el sistema especial de devoluciones al término de cada mes, si la entidad dominante así lo ha solicitado.

El nivel avanzado del REGE, por su parte, será aplicable a aquellas entidades que una vez hayan optado por el régimen general, realicen una segunda opción expresa por tal contenido ampliado. El momento de solicitarlo, de acuerdo con el artículo 163 sexies de la LIVA, deberá ser durante el mes de diciembre anterior al año en el que deba surtir efecto involucrando a todas las entidades del grupo. Señalar que se puede realizar en el mismo momento en el que se solicita el acogimiento al régimen general.

La forma, tanto de comunicación para darse de alta en el régimen, como para la renuncia, será mediante comunicación a la Agencia Tributaria a través del modelo 039.

En este régimen avanzado, el artículo 163 octies establece que la base imponible de una operación intragrupo estará formada por el coste correspondiente a los bienes y servicios por cuya adquisición se haya soportado o satisfecho efectivamente el IVA la entidad que realiza tal operación, y que hayan sido utilizados por dicha entidad en la realización de la operación intragrupo. Uno de los requisitos para acogerse a este régimen avanzado es que la entidad dominante debe llevar un sistema de información analítica de costes para poder sustentar la base imponible declarada y las correspondientes deducciones.

Respecto a estas, el apartado 3 del artículo 163 octies, determina que el conjunto de las operaciones intragrupo que realice cada entidad miembro del grupo de entidades que ha optado por el contenido ampliado del REGE, constituye un sector diferenciado a efectos de IVA, es decir, a estas operaciones se le aplicará su propio régimen de deducción distinto del que resultará de aplicación en las demás que se realicen. Las cuotas individuales soportadas por cada entidad del grupo de entidades podrán deducirse en la medida en que las mismas generen derecho a la deducción.

Otra característica de este régimen avanzado es la obligatoriedad de la aplicación de la regla de prorrata especial en las operaciones intragrupo. Esta regla se regula en el artículo 106 de

la LIVA e implica que sólo se deducirán aquellas cuotas soportadas por los bienes y servicios adquiridos en la medida que estos se utilizan realmente en las operaciones que generan derecho a la deducción. Los criterios que se siguen para esta deducción de las cuotas soportadas en la adquisición de bienes dependen del uso al que se destinen. Si se utilizan exclusivamente en la realización de operaciones que generan derecho a deducir, las cuotas efectivamente soportadas se deducirán en su totalidad. Por otra parte, si su destino va a ser la realización de operaciones que no generarán este derecho a la deducción, no procederá la misma respecto de las soportadas. Finalmente, si los bienes adquiridos son utilizados solo en parte en operaciones que dan derecho a deducir, las cuotas soportadas se deducirán de manera proporcional a las mismas.

El mencionado sistema de información analítica anteriormente mencionado, que debe ser llevado a cabo por la sociedad dominante del grupo, debe contener: una descripción de los bienes y servicios utilizados en las operaciones intragrupo, incluyendo todas las operaciones que hayan soportado o satisfecho IVA, el importe de la base imponible y las correspondientes cuotas, justificadas de manera documental y, finalmente, los criterios utilizados para la imputación del coste de los bienes y servicios que forman parte de la base imponible del grupo.

Se deben tener en cuenta también una serie de obligaciones formales a seguir para la aplicación del régimen. El artículo 30 del Reglamento de IVA (RIVA), establece que las obligaciones censales que debe llevar a cabo la entidad dominante relativas a la comunicación a la Agencia Tributaria son: la comunicación del régimen, la opción por la aplicación del REGE en su contenido ampliado, la comunicación anual de las entidades que aplican el régimen, la renuncia y la solicitud de inscripción o baja en el Registro de devolución mensual. Todo esto se hará electrónicamente a través del modelo 039.

La opción de acogimiento al REGE, supondría una serie de beneficios para las entidades. Por una parte, al presentar un modelo unificado, se incurrirá en menos costes administrativos, ya que, los saldos de IVA soportados se compensan de manera directa con aquellos repercutidos y fiscalmente, mediante la modalidad avanzada, permite que las cuotas de IVA derivadas de las operaciones intragrupo puedan deducirse íntegramente y resultará de aplicación el régimen de prorata especial.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, dado que la Holding puede actuar como entidad dominante del grupo al cumplir con los requisitos del artículo 163 quinquies de la LIVA (siempre que se mantenga la participación durante un año natural) y serían DevCo y ArreCo las que actuarán como dependientes y realizarán operaciones entre sí, procederá aplicar el REGE a estas tres entidades. Se trata de una opción a ejercitar recomendable debido a los numerosos beneficios que supone como el ahorro en costes administrativos, la deducibilidad íntegra de las cuotas soportadas en las operaciones intragrupo y la aplicación del régimen de prorata especial en el caso de que se aplique en su modalidad avanzada.

En la Comunidad Autónoma, de manera local, la construcción también deberá tributar en el ámbito indirecto por el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), recogido en los artículos 100 a 103 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL) y que grava cualquier construcción, instalación u obra que exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística. El tipo impositivo será fijado por cada ayuntamiento, siendo, por ejemplo, en Madrid del 3,75% sobre el coste real de la construcción o en Barcelona del 4%, pero en ningún caso será superior a este 4%.

◆ **Tributación indirecta asociada a la transmisión de los inmuebles, una vez terminada y, en su caso, de la obtención de financiación.**

A efectos de IVA, en el artículo 20 de la ley reguladora del impuesto anteriormente explicado, se aprecia una exención relacionada con las entregas de edificaciones. Concretamente, de acuerdo con el apartado 22º, se encuentran exentas las segundas y posteriores entregas de edificación, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación. De este modo, tanto el terreno, la

urbanización, las obras de construcción y la primera entrega realizada por el promotor (DevCo) se encontrarán sujetas y no exentas. La posible venta de los inmuebles por parte de ArreCo, sí que se acogen al supuesto de hecho recogido en este artículo y por lo tanto sí que aplicará la exención, en cuyo caso podría renunciar a la misma, siguiendo con lo establecido en la LIVA, en el artículo 20, si el adquirente es sujeto pasivo de IVA y se comunica de manera fehaciente, al menos, en el momento en el que se realiza la transmisión. Por tanto, siempre que la vendedora tenga la condición de promotora no resultará de aplicación la exención, ya que no tendrá la condición de primera entrega y estará gravada por el IVA, de acuerdo con el criterio marcado por la DGT en la consulta V 1058/2017 de 4 de mayo.

Al no estar calificada como una operación exenta, la transmisión de los inmuebles por parte de DevCo a ArreCo será una operación gravada en IVA por el tipo imponible reducido, recogido en el artículo 91 de la LIVA del 4%, ya que son viviendas adquiridas por una sociedad que se aplica el régimen de la EDAV, contenido en el capítulo III del título VII de la LIS. Por otra parte, señalar que la Ley de Arrendamientos Urbanos define “vivienda” como “aquel edificio sobre el que recae una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario y también se entenderá que un edificio es apto para vivienda cuando disponga de la licencia de primera ocupación y sea susceptible, de manera objetiva, de ser utilizado para dicha finalidad”.

Anteriormente se ha indicado la incompatibilidad del IVA con la modalidad de TPO del ITPAJD, por lo tanto, en el ámbito de este impuesto, la operación quedará gravada en la modalidad de AJD por su formalización mediante escritura notarial y su publicación en el registro correspondiente de acuerdo con el artículo 31 de la LITPAJD, en los términos anteriormente previstos.

A efectos de la obtención de financiación, en tributación indirecta se tributará de acuerdo con lo establecido anteriormente, es decir, las operaciones financieras se encuentran recogidas en el artículo 20 de la LIVA, regulador de las operaciones interiores exentas. En este caso, nos encontraremos con una operación sujeta pero exenta de IVA, independientemente de si se trata de una financiación externa por parte de una entidad de crédito o de una sociedad tercera o si se trata de una operación interna de financiación, ya que en la legislación no existe una limitación expresa respecto de dónde debe proceder esta financiación. La exención también se extenderá a los intereses concertados en el préstamo.

En este caso, al estar sujeta a IVA la operación, únicamente podrá tributar por la modalidad de AJD del ITPAJD, de acuerdo con los términos previstos en el apartado anterior. Es decir, si el préstamo se constituye mediante escritura pública, se deberá atender a los artículos 30 y 31 de la LITPAJD.

No obstante, si la financiación externa proviene de una persona física, no se tratará de una operación sujeta a IVA, sino que estaremos ante una transmisión patrimonial, sujeta a ITPAJD en su modalidad de TPO, al tratarse de una operación en la que se aprecia el hecho imponible recogido por la norma en su artículo 7. En este caso, la base imponible estará formada por el valor del capital de la obligación, de acuerdo con el artículo 10.5.j) de la LITPAJD, y tributará al 1% establecido en el artículo 11 de la norma reguladora del impuesto. El sujeto pasivo de esta operación será el prestatario (artículo 8.d).

◆ **En relación con la fase de arrendamiento, en su caso, identificación del régimen fiscal especial o regímenes fiscales especiales que permitan una fórmula eficiente de inversión desde el punto de vista fiscal. Tributación directa e indirecta de la actividad de arrendamiento, teniendo en cuenta en su caso el régimen fiscal especial identificado.**

En el ámbito del IS, podemos encontrar dos regímenes especiales aplicables para aquellas entidades cuya actividad se centre en las inversiones inmobiliarias: el régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o el de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas (EDAV).

Las SOCIMI se encuentran reguladas en la ley 11/29 de 26 de octubre de 2009 (Ley 11/2009), y para resultar de aplicación se deben dar una serie de requisitos.

Respecto de la forma jurídica, las SOCIMI deberán adoptar necesariamente la forma de sociedad anónima, con una aportación inicial mínima de 5.000.000 de euros, teniendo todas las acciones el mismo valor nominal y siendo de la misma clase, además, deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado, es decir debe ser una sociedad cotizada.

En segundo lugar, deben tener como objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones de otras SOCIMI españolas o las equivalentes a nivel global, o bien, la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan igualmente como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la obligación, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión, lo que sería una SOCIMI no cotizada o, finalmente, la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria (IIC inmobiliarias).

Pese a que éstas actividades son las que deben constituir la actividad principal de una SOCIMI, estas sociedades también pueden desarrollar otras actividades accesorias siempre que las rentas procedentes de éstas representen menos del 20% de las rentas totales de la SOCIMI en cada periodo impositivo.

En el ámbito contable, se debe llevar una contabilidad separada tanto de la actividad de promoción inmobiliaria como de la actividad de arrendamiento de inmuebles urbanos, y si se realiza cualquier otra actividad, también deberá llevar una contabilidad separada. Además, el activo de estas sociedades estará formado en, al menos, un 80% por inmuebles destinados al arrendamiento, terrenos destinados a la promoción de inmuebles para su posterior arrendamiento, siempre que la promoción comience en los 3 años siguientes a su adquisición o en participaciones en otras SOCIMI, SOCIMI no cotizadas, SOCIMI cotizadas no residentes o IIC inmobiliarias.

El mantenimiento mínimo de las inversiones debe ser de al menos 3 años tanto si el inmueble se encuentra arrendado, como si se encuentra en fase de promoción. En el caso de tenencia de participaciones en las sociedades anteriormente mencionadas, el plazo de mantenimiento de la inversión será también de 3 años.

Otro de los requisitos exigidos a las SOCIMI es que, al menos, el 80% de las rentas obtenidas en cada período impositivo debe proceder de alguna de las siguientes fuentes: el arrendamiento de bienes inmuebles destinados al cumplimiento de su objeto social principal o los dividendos y participaciones en beneficios derivados de participaciones vinculadas al cumplimiento de dicho objeto social.

Por último, las SOCIMI y las SOCIMI no cotizadas residentes en España, que apliquen el régimen fiscal especial, están obligadas a distribuir a sus accionistas los beneficios obtenidos en cada ejercicio en forma de dividendos, tras cumplir las obligaciones mercantiles correspondientes. Es obligatorio distribuir el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de entidades vinculadas al cumplimiento de su objeto social principal, incluyendo los obtenidos de SOCIMI no cotizadas que no apliquen el régimen especial. Respecto a los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles o participaciones afectos al objeto social, una vez cumplidos los plazos de mantenimiento, deben distribuir al menos el 50%, reinvertiendo el resto en bienes o participaciones similares en un plazo máximo de tres años; si no se reinvierten, deben distribuirse íntegramente. El resto de los beneficios debe distribuirse en un 80%, incluidos aquellos provenientes del arrendamiento de inmuebles urbanos y de actividades accesorias vinculadas al objeto social.

Adicionalmente, la reserva legal no puede superar el 20% del capital social, y los estatutos de estas entidades no pueden prever reservas indisponibles adicionales. En caso de pérdidas contables, no procede distribución, y las bases negativas no son compensables en ejercicios futuros según las reglas generales.

Cumplidos estos requisitos, la sociedad en cuestión podrá acogerse a este régimen fiscal especial, cuyo principal beneficio es la tributación nula, es decir, de acuerdo con el artículo 9.1 de la Ley 11/2009, las SOCIMI tributarán a un tipo impositivo del 0%.

Pese a este gran beneficio, no podemos recomendar el acogimiento a este régimen, ya que resulta incompatible con cualquiera de los regímenes especiales previstos en la LIS, con excepción del régimen de reorganizaciones empresariales, con el régimen de transparencia fiscal internacional y con el régimen de contratos de arrendamientos financieros, respecto de los cuales, el artículo 8.3 de la Ley 11/2009 declara su compatibilidad.

El segundo régimen fiscal aplicable es el de la EDAV, recogido en el capítulo III del título VII de la LIS.

A este régimen especial podrán acogerse aquellas sociedades que tengan como actividad principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español. Además, las entidades que decidan acogerse a este régimen podrán realizar otras actividades complementarias, como puede ser la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el tiempo mínimo para su aplicación.

Existen otros requisitos de carácter material que deben cumplirse para que pueda resultar de aplicación este régimen especial: un número mínimo de viviendas dedicadas al arrendamiento o a la promoción de 8 en cada período impositivo, durante al menos 3 años.

Además, al igual que ocurre con las SOCIMI, las actividades de promoción inmobiliaria y arrendamiento deben contabilizarse de forma separada para cada inmueble adquirido o promovido, detallando la información necesaria para identificar la renta correspondiente a cada vivienda, local o finca registral independiente en que se dividan.

Por último, al menos el 55% de las rentas obtenidas por las entidades acogidas a este régimen debe provenir de su actividad principal, esto es, del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda. Dado que la entidad también podrá dedicarse a la venta de inmuebles, este porcentaje resulta tremendamente beneficioso al ser menor que en el caso de las SOCIMI.

En cuanto al régimen fiscal de estas entidades en el ámbito del IS, sólo se aplicará la exención del 95% de los dividendos recibidos contenida en el artículo 21 de la LIS al 50% de los mismos, además en el caso de que forme parte de un grupo de consolidación fiscal, estos no se eliminarán de la base imponible. También se establece una bonificación del 40% a las rentas derivadas del arrendamiento de vivienda, de acuerdo con el artículo 49 de la LIS. Además, es un régimen especial compatible con el de consolidación fiscal.

Lo más recomendable para ArreCo sería el acogimiento a este régimen especial, ya que, por una parte, lo más beneficioso para todas las entidades del grupo mercantil sería la constitución de un grupo de entidades a nivel del IS, para “neutralizar” las operaciones intragrupo, como la venta de terrenos, y el régimen de EDAV resulta compatible con el régimen especial de consolidación fiscal, de acuerdo con el artículo 48 de la LIS, algo que no ocurre en el caso del otro posible régimen aplicable, el de las SOCIMI. Además, va a ser una entidad cuya actividad principal consistirá en el arrendamiento de edificios destinados a vivienda, por lo tanto, podrá cumplir todos los requisitos necesarios para el acogimiento al régimen especial. Y finalmente, pese a que no se trata de la tributación nula de las SOCIMI, la cuota íntegra de estas sociedades tendrá una bonificación del 40%, algo que, junto con los otros beneficios y compatibilidades hace que este régimen fiscal sea el más recomendable para ArreCo.

En el ámbito de tributación indirecta, la principal característica de este régimen especial es la sujeción al tipo impositivo reducido del 4% recogido en el artículo 91 LIVA de las viviendas adquiridas por las entidades acogidas a este régimen fiscal contemplado en la LIS. Es decir, en la adquisición de las viviendas, ArreCo soportará un IVA del 4%.

- ◆ **El cliente teme que en la fase de arrendamiento de los inmuebles se produzcan impagos y por ello nos solicita información de los procedimientos a seguir en ese caso, costes derivados del mismo, tiempos y profesionales (abogados y procuradores).**

En el caso de impago de rentas, los procedimientos a seguir por parte del arrendador son el juicio monitorio, de carácter sumario y que no produce efecto de cosa juzgada y el juicio verbal de carácter plenario que sí que produce efecto de cosa juzgada.

La competencia le corresponderá, en el caso del juicio verbal, al juzgado del lugar en el que esté situada la finca, sin que quepa la sumisión, expresa o tácita, de las partes a otros tribunales. En los juicios monitorios es competente el juzgado correspondiente al domicilio del deudor.

En cuanto a la intervención de abogado y procurador, los artículos 23 y 31 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) establecen que es preceptiva la intervención de procurador y abogado legalmente habilitados para actuar en el tribunal que conozca del juicio. No obstante, en el caso de la petición inicial del proceso monitorio, las partes podrán comparecer por sí mismas, al igual que en el caso de los juicios verbales por razón de cuantía y ésta no exceda de 2.000 euros.

Respecto del procedimiento monitorio, se puede definir como aquel mediante el cual se exige el pago de una deuda dineraria siempre que sea líquida, determinada, vencida y exigible. Esta deuda debe poder acreditarse mediante forma documental, a través de facturas, albaranes de entrega o cualquier otro tipo de documentos.

Los principales inconvenientes de este procedimiento son la imposibilidad de reclamar rentas futuras, y la pérdida del fuero si hay oposición, ya que daría comienzo a un juicio verbal, lo que obligaría al juzgado del domicilio del deudor que haya comenzado el procedimiento a terminarlo y, dado que la reclamación deriva de una relación arrendaticia, el juzgado competente será el del lugar en el que se encuentre el inmueble.

Este proceso se caracteriza por ser declarativo, ya que tiene como finalidad la obtención de un título de ejecución, plenario, ya que el auto con el que finaliza, si no ha habido comparecencia del deudor, produce plenos efectos de cosa juzgada, especial, ya que es un proceso cuya estructura se basa en el silencio del deudor, pues sólo existirá la fase contradictoria en caso de oposición y documental.

El procedimiento comienza con una petición inicial en la que no es preceptiva asistencia de abogado y procurador. En ésta, el acreedor expresa la identidad del deudor, su domicilio, el del deudor, el origen de la deuda, la cuantía y el soporte documental en el que se basa la petición.

Si la petición inicial cumple con los requisitos establecidos, los documentos aportados constituyen un principio de prueba del derecho del peticionario, por lo que el Letrado de la Administración de Justicia (LAJ) requiere al deudor para que en el plazo de 20 días pague al peticionario o comparezca y alegue mediante un escrito de oposición las razones por las que no existe esta deuda o la cantidad no es la correcta. Si no comparece se despachará contra él la ejecución. Si se desprende que la cantidad reclamada no es la correcta, el LAJ dará traslado al juez para que, mediante auto, transmita al peticionario la posibilidad de aceptar o no la propuesta de cantidad inferior a la reclamada en un primer momento. El plazo que tiene para aceptar o rechazar esta propuesta es de 10 días, entendiéndose el silencio una vez transcurrido este plazo como la aceptación de esta propuesta. En caso de no aceptación de esta propuesta, se le tendrá por desistido, pudiendo hacer valer su pretensión en el proceso declarativo correspondiente.

El segundo procedimiento de reclamación de rentas y otras cantidades derivadas del arrendamiento es el verbal, tramitándose mediante este procedimiento todas las reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario derivadas del contrato de arrendamiento, con independencia de la cuantía.

El procedimiento comenzará mediante la demanda que incluirá los datos y circunstancias de identificación de las partes, domicilio en que pueden ser emplazados (que será el lugar en el que se encuentre el inmueble arrendado), los hechos y fundamentos de derecho y las pretensiones. Además, en este caso, podrán reclamarse, a parte de las deudas vencidas, aquellas que se devenguen hasta que se pongan al día todas las rentas, si se decide continuar con el contrato de arrendamiento o hasta que este finalice. Una vez interpuesta la demanda, será el LAJ el encargado de admitir a trámite o trasladarla al tribunal si existe algún defecto subsanable.

Una vez sea admitida la demanda, se le dará traslado al demandado para que formule su contestación en el plazo de 10 días. Si no comparece en este plazo será declarado en rebeldía.

Tanto en la demanda como en la contestación, las partes deben solicitar la celebración de la vista. Si ninguna lo hace, y el tribunal no lo considera pertinente, se resolverá el caso sin más trámites. De lo contrario, el LAJ deberá señalar un día y hora para su celebración dentro de los 5 días siguientes, debiendo tener lugar en el plazo máximo de un mes.

Tras esto se celebrará la vista, y tras práctica de la prueba y la formulación de las conclusiones y alegaciones por las partes, el tribunal deberá dictar sentencia en un plazo máximo de 10 días.

En estos procedimientos también se puede acumular la pretensión de desahucio, cuyas principales especialidades serían que, en casos de vulnerabilidad económica, se contemplan medidas excepcionales como la suspensión del lanzamiento, siempre que el demandado acredite dicha situación ante las Administraciones competentes. Además, si el arrendador es un gran tenedor, debe cumplir requisitos adicionales como demostrar que se han intentado procedimientos de mediación o conciliación previos y, el plazo que tiene el tribunal para dictar sentencia una vez celebrada la vista será de 5 días.

En el ámbito del IS, en primer lugar, se dotará contablemente un deterioro por la insolvencia del arrendatario, correspondiente al impago del alquiler. Tras esto, atendiendo al artículo 13 de la LIS, este gasto será deducible cuando, en el momento del devengo del impuesto, estas cantidades adeudadas hayan sido reclamadas judicialmente o sean objeto de un litigio judicial. Por tanto, en la medida en la que se haya iniciado alguno de los procesos anteriormente explicados, la entidad podrá deducirse las cantidades impagadas por las que se ha dotado un deterioro contablemente, y no deberá practicar ningún ajuste extracontable por este gasto.

En el ámbito de la imposición indirecta, según lo dispuesto en el artículo 20.23º. b, los servicios vinculados al arrendamiento de viviendas, cuando son prestados por entidades acogidas al régimen especial de EDAV, están sujetos al impuesto pero exentos de su pago. Esto significa que las facturas emitidas por ArreCo no incluirán el IVA, de modo que el impago del arrendamiento no generará efectos en relación con este impuesto.

❖ **En relación con los servicios de asset management y property management, implicaciones fiscales para ManCo y para las DevCos y ArreCos, en su caso.**

Cabe recordar que ManCo es una entidad filial de LuxCo, localizada en Alemania, que prestará servicios de *property management* tanto a DevCo, como a ArreCo.

Dado que no es una entidad residente en territorio español, debemos atender en materia de imposición directa a la normativa interna sobre el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR), en primer lugar.

En el artículo 5 de la Ley de Impuesto sobre la Renta de no Residentes (LIRNR), se establece que aquellas entidades no residentes en territorio español, que obtengan rentas en el mismo, serán contribuyentes de este impuesto.

De acuerdo con el artículo 13 de la LIRNR, se considerarán obtenidas en territorio español las prestaciones de servicios utilizadas en territorio español, entendiéndose como tal cuando sirven a actividades o explotaciones económicas realizadas en territorio español o se refieran a bienes situados en el mismo.

Parece que el servicio de *property management* que presta ManCo, tanto a ArreCo como a DevCo se puede englobar en este concepto, ya que se trata de servicios directamente relacionado con los inmuebles situados en territorio español, y por lo tanto, será contribuyente a efectos del IRNR.

En cuanto a la tributación de estas rentas se deberá estar a lo contenido en los artículos 24, 25 y 26 de la LIRNR. Si se opta por el régimen general, los rendimientos obtenidos en España por entidades no residentes sin la mediación de Establecimiento Permanente (EP), podrán verse minorados por los gastos deducibles previstos en la LIS, que estén relacionados con estas rentas obtenidas en España con un vínculo directo e indisoluble con la actividad desarrollada. De este modo, el artículo 5 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (RINR), establece que serán deducibles en el caso de la realización de actividades en España, de los ingresos íntegros, los gastos de personal empleado directamente en la prestación de servicios, el importe de los aprovisionamientos de los materiales que se incorporen directamente a los trabajos efectivamente realizados en territorio español y los suministros, siempre que se consuman en territorio español. Esta diferencia de gastos constituirá la base imponible de la renta obtenida en territorio español por parte de la entidad alemana, de acuerdo con el segundo apartado del artículo 24.

El tipo de gravamen a aplicar sobre la base imponible, para obtener la cuota íntegra, será del 19%, al ser Alemania un Estado miembro de la Unión Europea. De la cuota íntegra, se podrán descontar las deducciones por donativos y las retenciones e ingresos a cuenta practicados sobre la renta del no residente.

Una vez analizada la normativa interna, debemos acudir al artículo 4 de la LIRNR, que establece la primacía de los Convenios de Doble Imposición (CDI) sobre la normativa interna, armonizándose así con lo marcado por el artículo 96 de la Constitución Española (CE). Por este motivo, deberemos atender al CDI firmado por Alemania y España.

En este sentido, el artículo 7 del CDI entre España y Alemania, establece el lugar de imposición de los beneficios empresariales. Por su parte, en los comentarios al artículo 7 del modelo de CDI de la OCDE, se indica que la finalidad de este artículo es la de asignar la potestad tributaria respecto de los beneficios de las actividades sujetas de una empresa en un Estado contratante, siendo su principio elemental que, si estas rentas no han sido obtenidas con la mediación de un EP, los beneficios de la actividad de la empresa deberán someterse en el país de residencia de la entidad que los obtiene, ya que se considera que una entidad no participa efectivamente en la vida económica de un territorio hasta el punto de quedar sometida a su jurisdicción fiscal.

El CDI entre España y Alemania también adopta esta postura, por lo tanto, los beneficios obtenidos por ManCo, por su prestación de servicios en España tributarán en el país de residencia de la entidad, Alemania, al no estar actuando mediante un EP, ya que de los datos recogidos en el supuesto de hecho no se desprende que se cumplan los requisitos necesarios para la consideración de la existencia de un EP, contenidos en el artículo 5 del CDI entre España y Alemania.

En cuanto a la tributación indirecta, cabe comenzar indicando que los servicios de *property management* prestados por ManCo están directamente vinculados con los inmuebles situados en las zonas de la Comunidad Valenciana, Madrid, Cataluña y Andalucía, por lo tanto, deberemos atender a las especialidades que esto conlleve.

En primer lugar, el artículo 47 de la Directiva del IVA dispone que el lugar de prestación de los servicios relacionados con bienes inmuebles será el lugar en el que esté situado el inmueble. La finalidad de este precepto es garantizar la imposición en el lugar de consumo de los servicios.

La forma de prestación de estos servicios relacionados con los inmuebles es independiente, ya que en numerosas ocasiones, se pueden prestar de manera remota, no necesariamente de

manera presencial en el lugar en el que se encuentra el inmueble. Así, en tanto en cuanto se considera que la naturaleza del servicio no ha variado, su tratamiento a efectos de IVA tampoco, por lo que seguirá localizándose el servicio en el territorio en el que se encuentre el bien inmueble en cuestión.

El IVA es un impuesto armonizado a nivel comunitario, por lo que en la normativa interna española, esta especialidad sobre la prestación de servicios relacionada con un inmueble se recoge en el artículo 70, en la letra d) del apartado 1.1º. Puede surgir la duda de qué se entiende por “relacionada con”, en este sentido, la DGT, siguiendo con el criterio seguido a nivel comunitario, establece que este término sólo puede interpretarse de manera estricta, ya que de otro modo, cualquier servicio prestado podría estar relacionado en última instancia con un inmueble (Consulta V 2511/2012 de 20 de diciembre).

En el ámbito de la Unión Europea (UE), se establece que para considerar que existe esta vinculación requerida en el artículo 47 de la Directiva del IVA, se deben aplicar los criterios previstos en los apartados 1.a) y 1.b) del artículo 31 bis de esta misma norma. En este caso concreto de los servicios prestados por ManCo, deberemos centrarnos en el apartado a), ya que engloba todos los servicios cuyo resultado se origina en el propio bien inmueble, llegando como primera conclusión a que se debe tratar de un inmueble específico, tal y como se sentó en el caso C-155/12 del Tribunal de Justicia de la UE (TJUE), concretamente en sus apartados 34 y 35.

Por lo tanto, en la medida en la que los servicios de *property management* prestados por ManCo a ArreCo y a DevCo, están ligados a inmuebles concretos, ya que en todo caso, tanto los terrenos como los edificios de viviendas estarán determinados, se entenderá que los servicios se prestan en territorio español, donde están localizados los inmuebles.

Dado que el prestador de servicios no es una entidad establecida en el territorio de aplicación del impuesto, procederá a realizar la inversión del sujeto pasivo, recogida en el artículo 84.1 de la LIVA. Mediante esto, los sujetos pasivos de IVA serán las entidades españolas, como destinatarias del servicio y por lo tanto, la factura que expida ManCo, no contendrá el IVA correspondiente y son ArreCo y DevCo quienes deberán auto-repercutirse el IVA que posteriormente podrán deducirlo en la correspondiente declaración del período impositivo.

En este punto, se debe hacer un análisis sobre la posible consideración de operación vinculada tanto en el ámbito de la imposición directa como de la indirecta.

De acuerdo con el artículo 18.g) de la LIS, se considera una operación vinculada aquella en la que participan dos entidades con un socio común, en este caso LuxCo, que posee directa o indirectamente más del 25% del capital social de ambas. Esta situación implica una serie de particularidades tanto en la imposición directa como en la indirecta.

En el ámbito del IS, el artículo 18 establece que las operaciones entre partes vinculadas deben valorarse a su valor de mercado, es decir, aquel precio que se habría acordado entre entidades independientes en condiciones comparables. Para justificar que dichas operaciones se han valorado correctamente, existen obligaciones formales específicas, como la presentación del modelo tributario 232.

El concepto de “valor de mercado” es considerado jurídicamente indeterminado; por ello, el apartado 4 del artículo 18 detalla métodos de valoración que permiten determinar este valor. El método del precio libre comparable consiste en comparar el precio del bien o servicio en la operación entre partes vinculadas con el precio que se aplicaría en una operación idéntica o similar entre partes independientes, realizando las correcciones necesarias para ajustar las particularidades de la operación. Por su parte, el método del coste incrementado añade un margen habitual al valor de adquisición o coste de producción del bien o servicio, tomando como referencia operaciones similares realizadas entre entidades independientes. El método del precio de reventa parte del precio de venta del bien o servicio, al que se le resta el margen habitual que aplicaría el revendedor en operaciones idénticas con partes independientes, ajustando igualmente las circunstancias particulares si es necesario. Asimismo, el método de la distribución del resultado asigna a cada entidad vinculada que participa en una operación conjunta una parte del resultado común, utilizando un criterio que

refleje las condiciones que habrían pactado entidades independientes en circunstancias similares. Finalmente, el método del margen neto operacional determina el resultado neto de las operaciones realizadas con partes vinculadas, calculado sobre una base como los costes o las ventas, según sea más adecuado en función de las características de operaciones similares realizadas entre entidades independientes, aplicando las correcciones pertinentes.

Para el caso de las prestaciones de servicios, como los servicios de *property management*, el apartado 5 del artículo 18 introduce especialidades en la determinación del precio de transferencia. En este sentido, el servicio debe prestarse de manera efectiva, es decir, debe aportar una utilidad real a la entidad que lo recibe. Para que el gasto sea fiscalmente deducible, es imprescindible que exista una contraprestación y que la operación se valore conforme a los métodos anteriormente descritos.

Por lo tanto, siempre que los servicios prestados por ManCo aporten una utilidad efectiva a las filiales y se valoren de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18.4 de la LIS, podrán considerarse gastos fiscalmente deducibles tanto para DevCo como para ArreCo.

En cuanto al IVA, se aplica una regla especial de determinación de la base imponible regulada en el artículo 79.5 de la LIVA que aplicará cuando exista vinculación entre las partes y se dan una serie de requisitos, en este sentido, se considerará que existe vinculación cuando las partes intervinientes, contribuyentes del IS, se consideran partes vinculadas al amparo de la norma de dicho impuesto, como es el caso. No obstante, esta norma de valoración sólo aplicará cuando el destinatario de la operación no tenga derecho a deducir totalmente el impuesto correspondiente a la misma y la contraprestación pactada sea inferior a la misma, cuando quien realiza la prestación de servicios determine su deducción mediante la regla de prorrata y, tratándose de una operación que no genera derecho a la deducción, la contraprestación pactada sea inferior o superior al valor normal de mercado.

En este supuesto, la regla especial comentada podría aplicar en el caso de los servicios prestados por ManCo a ArreCo, ya que esta última se dedicará al arrendamiento de vivienda, ya que se trata de una operación interior exenta que no da derecho a la deducción. Se trata de una exención limitada. Por lo tanto, en este caso, el servicio prestado por la entidad alemana, deberá facturarse a un precio que refleje su valor real de mercado.

En caso contrario, resultará de aplicación la regla especial del artículo 79 del IVA, al ser considerada una operación vinculada, pues los intervinientes se consideran partes vinculadas a efectos de IS y ArreCo no tendrá derecho a la deducción de sus cuotas de IVA por realizar una operación interior sujeta pero exenta, como es el arrendamiento de vivienda.

❖ **En relación con el retorno de la inversión, tributación directa del reparto de dividendos, en su caso, a través de la cadena de sociedades con residencia fiscal en España hasta LuxCo.**

En primer lugar, se analizará el reparto de dividendos desde DevCo hasta la Holding. En este caso, desde el 01/01/2021 se trata de un dividendo exento al 95% si se cumplen los requisitos recogidos en el artículo 21 de la LIS, algo que sí que sucede, tal y como se ha visto en apartados anteriores. Por este motivo, siguiendo además con el criterio establecido por la DGT en la consulta V 1154/202, no procede la eliminación del dividendo pese a tratarse de una operación interna, y deberá integrarse en la base imponible consolidada el 5% no exento, al igual que en el régimen general individual.

En cuanto a la práctica de retenciones, el artículo 128.4.c) de la LIS, establece que no se practicará retención en la distribución de dividendos entre sociedades que formen parte de un grupo que tribute en el régimen de consolidación fiscal.

En cuanto al reparto de dividendos desde ArreCo hasta la Holding, el artículo 49.3 de la LIS establece que en el reparto de dividendos de una entidad acogida al régimen especial de la

EDAV, la exención del 95% de los dividendos contemplada en el artículo 21 de la LIS, sólo aplicará al 50% de los mismos, quedando la segunda mitad restante sin derecho a esta exención. De este modo, este mismo precepto establece que se deberá integrar y que por lo tanto, no serán objeto de eliminación, pese a ser una operación interna, tanto el 5% del 50% de los dividendos, como el 50% restante en su totalidad. Por lo tanto, la exención del 95% únicamente se aplicará sobre un 50% de los dividendos repartidos por ArreCo, y de acuerdo con el artículo 49.3 de la LIS, se considerará que el primer beneficio distribuido procede de rentas no bonificadas. Respecto de la retención, se aplicará lo contenido en el artículo 128.4 c), es decir, no se aplicará retención a los dividendos satisfechos entre empresas que tributen acogidas al régimen especial de consolidación fiscal.

Por último, el reparto de dividendos desde la Holding hasta LuxCo, tributará de la siguiente manera: en primer lugar, de acuerdo con la normativa interna, LuxCo podría calificarse como un contribuyente a efectos del IRNR de acuerdo con el artículo 5 de la LIRNR, ya que, de acuerdo con el artículo 13 de la LIRNR, los dividendos obtenidos por la participación en fondos propios de entidades residentes en España se considerarán rentas obtenidas en este territorio. Siguiendo con la norma interna, estos dividendos se encontrarían exentos de acuerdo con el artículo 14.1 c), al estar ambas sociedades sujetas y no exentas de tributación por sus beneficios, en el caso de la Holding por el IS, y en el caso de LuxCo por un impuesto equivalente en su país de residencia, al no ser esta distribución de dividendos consecuencia de la liquidación de la filial y al revestir ambas sociedades una de las formas jurídicas recogidas en la Directiva 2011/96/UE (Directiva Matriz-Filial).

En este sentido, se considerará matriz, siguiendo con las directrices de la Directiva Matriz-Filial, la sociedad que posea al menos un 5% de participación en los fondos propios de de otra (la filial), y esta participación se haya mantenido ininterrumpidamente durante, al menos, el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuye, o en su defecto que se mantenga posteriormente durante el tiempo que sea necesario para completar un año. En el supuesto en el que en el momento de la distribución de dividendos no se cumpla el requisito del período de tenencia, los beneficios estarán sujetos a tributación, sin perjuicio de que sea devuelta la cuota ingresada una vez cumplido el plazo del año de tenencia con posterioridad a la distribución.

Sin embargo, tal y como se ha comentado en apartados anteriores, el artículo 4 de la LIRNR establece la primacía de los CDI sobre la normativa interna, por lo tanto, deberemos acudir a lo dispuesto en el CDI entre España y Luxemburgo.

En este sentido, el artículo 10 del CDI, establece que los dividendos podrán someterse a tributación tanto en Luxemburgo como en España. Así, cuando los dividendos son pagados por una sociedad española a una luxemburguesa y se opta por la tributación en el país de residencia de la entidad que los distribuye, el tipo máximo al que se puede someter el importe bruto de estos dividendos será del 10% sobre el mismo, si se posee más del 25% del capital de la sociedad que paga los dividendos, si se han poseído las participaciones durante al menos una año y si la entidad que los recibe es el beneficiario efectivo de los mismos.

- ◆ **En relación con una potencial desinversión pasados un periodo de tiempo (en atención al plazo de inversión del fondo), las implicaciones fiscales que se podrían derivar, teniendo en cuenta las distintas alternativas para llevar a cabo la desinversión.**

La primera forma de desinversión pasados, al menos 3 años, consiste en, dejar de aplicar el régimen de consolidación fiscal y convertir ArreCo en una SOCIMI.

En primer lugar, debería ser tras el paso de 3 años ya que, siguiendo con el artículo 48.2 b) de la LIS, en caso de incumplimiento del plazo de 3 años de arrendamiento, se pierde la bonificación que la entidad haya disfrutado sobre las rentas derivadas del arrendamiento de vivienda durante todos los períodos impositivos en los que se ha aplicado el régimen.

En segundo lugar, se debería proceder a la renuncia de la aplicación del régimen de consolidación fiscal, de acuerdo con lo contenido en el artículo 61.5 de la LIS. Esta renuncia

se deberá hacer mediante declaración censal, a través del modelo 036, y se tendrá que ejercitar dentro de los dos meses siguientes a la conclusión del último período impositivo de su aplicación, pasando así a tributar de manera individual todas las entidades que lo conformaban. Por la pérdida del régimen, se incorporarán a la base imponible individual las rentas que habían sido objeto de eliminación por tratarse de operaciones internas, tal y como estipula el artículo 74.1.a) de la LIS. Respecto de los posibles gastos financieros pendientes de deducir por el grupo, estos serán objeto de distribución entre las entidades del grupo en la proporción en la que hayan ayudado a la generación de tal gasto pendiente de deducción, de acuerdo con el apartado b) del artículo anteriormente mencionado, lo mismo sucederá respecto del límite a la deducibilidad de gastos financieros pendiente de aplicar. La reserva de capitalización pendiente de aplicar la asumirán las distintas entidades en la medida en que hayan contribuido a su generación. Respecto de las bases impositivas negativas (BINS), se debe de hacer una distinción entre aquellas generadas por el grupo, que se distribuirán en la misma medida que los gastos financieros o la reserva de capitalización, es decir, de manera proporcional a la aportación de cada entidad. En cuanto a las BINS generadas con anterioridad a la inclusión en el grupo, estas se asignarán a la entidad que las aportó que podrá deducirlas sin límite temporal según lo establecido para el régimen individual general.

Por último, se deberá convertir a ArreCo de una entidad acogida al EDAV a una SOCIMI. Para ello, en primer lugar, se deberá comunicar la renuncia a la aplicación del primer régimen a la Agencia Tributaria. Tras esto, se podrá convertir a ArreCo en una SOCIMI.

La entidad deberá adoptar necesariamente la forma de sociedad anónima, con un capital mínimo de 5.000.000 de euros, formado por acciones nominativas con el mismo valor nominal. Además, la conversión a este régimen supondrá la salida a bolsa ya que estas acciones deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado.

El objeto social sería el de adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su posterior arrendamiento, y tal y como se ha indicado en apartados anteriores, más del 80% de ArreCo estará formado por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, que nuevamente deberán estar arrendados durante al menos 3 años, no obstante, se debe señalar que este plazo ya se cumpliría ya que, de acuerdo con lo marcado por el artículo 3.3 de la Ley 11/2009, en el caso de inmuebles adquiridos con anterioridad a la aplicación de este régimen, el plazo comenzará a computar desde el momento en el que se ofrecieron al arrendamiento por primera vez.

Respecto del origen de las rentas, éstas deberán proceder al menos el 80% del arrendamiento de los inmuebles y estas entidades estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos, al menos el 80% de los beneficios del ejercicio que procedan del arrendamiento de inmuebles urbanos afectos a su objeto social principal.

Respecto al régimen fiscal especial en los socios en el reparto de dividendos, a aquellos procedentes de rentas que han tributado al 0% no les resultará de aplicación la exención del 95% del artículo 21 de la LIS, mientras que si la SOCIMI ha tributado por el régimen general, sí que le resultará de aplicación la exención.

En cuanto a la desinversión, la Holding transmitirá directamente su participación en la SOCIMI, tributando por la renta general al tipo general del 25%, de modo que la tributación reside únicamente en sede de los inversores.

Para finalizar, dado que el porcentaje indirecto que LuxCo tendría en la SOCIMI sería del 95%, no se recomendaría sacar un porcentaje mayor del 50% a bolsa para no perder el control de la entidad.

La principal ventaja de esta forma de desinversión es que sacando a bolsa este porcentaje, si existen oportunidades de compra de inmuebles que pueden resultar beneficiosas para la entidad, se podrá emitir acciones para financiar la compra sin asumir más endeudamiento.

Otra forma de desinversión sería la venta directa de acciones por parte de la Holding. En este caso, no sería necesaria la salida a bolsa, requisito imprescindible de las SOCIMIS, sino que bastaría con transmitir las participaciones en ArreCo.

En este caso, al ser una operación llevada a cabo con un tercero, sí que se integrará en la base imponible consolidada la ganancia de capital. Sin embargo, el artículo 62.2 de la LIS contiene una regla especial cuando una entidad de un grupo fiscal transmite su participación en otra entidad del mismo grupo que queda excluida, y dicha participación había generado BINS que motivaron un deterioro de valor surgen una serie de factores fiscales que se deben analizar. En su momento, el gasto por deterioro no fue deducible, lo que hizo que el valor fiscal de la participación fuera superior al contable en el importe del deterioro no deducido. Al transmitirse la participación, la renta se calcula como la diferencia entre el valor de transmisión y el valor fiscal. Si la renta es negativa, su tratamiento varía según si las pérdidas individuales de la entidad transmitida fueron compensadas o no por el grupo fiscal. Si las pérdidas se compensaron dentro del grupo, la renta negativa se reduce por el importe de esas bases compensadas. Si no fueron compensadas, la entidad transmitida conserva el derecho a compensarlas, y la renta negativa no se reduce. Sin embargo, desde el 1 de enero de 2017, las rentas negativas derivadas de transmisiones de participaciones no son deducibles cuando se cumplen los requisitos para aplicar la exención a las rentas positivas, como ocurre en los grupos fiscales que cumplen con el porcentaje mínimo de participación del 5%. Por tanto, estas rentas negativas ya no se integran en la base imponible.

En cuanto a la tributación directa en sede de la dominante, la ganancia sí que se integraría en la base imponible del grupo, ya que se trata de una operación efectuada frente a terceros. No obstante, podrá resultar de aplicación del régimen de exención del 95% sobre plusvalías obtenidas en la transmisión de participaciones entidades del artículo 21 de la LIS, si se cumple con el requisito de participación mínima del 5% y del período de tenencia de un año. Si el porcentaje de participación una vez se han transmitido las participaciones en el capital de la entidad dependiente es inferior al 5%, el régimen de exención no se aplicará a los posibles dividendos obtenidos.

En cuanto a la tributación indirecta, la operación se encuentra amparada bajo el régimen de exención del artículo 20 de la LIVA, sin embargo, en este caso en el que se trata de una entidad cuyo principal activo son los inmuebles, si se utiliza esta transmisión con el propósito de eludir los impuestos que habrían gravado la transmisión de inmuebles pertenecientes a las entidades representadas por esos valores, se activa una regla especial. Según esta regla, la operación deja de considerarse una transmisión de valores y se trata, a todos los efectos, como una transmisión de inmuebles, aplicándose el impuesto correspondiente. Esta regla especial exige tres condiciones: que la transmisión sea en el mercado secundario, excluyendo valores de nueva emisión; que los valores no estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial; y que exista intención de eludir impuestos (*animus defraudandi*), lo cual debe ser probado por la Administración tributaria. En algunos casos específicos, sin embargo, la ley presume esta intención cuando se cumplen ciertos requisitos objetivos: obtener el control de una entidad cuyos activos incluyan al menos un 50% de inmuebles en España no destinados a actividades empresariales o profesionales, incrementar la participación en dicha entidad tras haber adquirido el control, o transmitir valores que provienen de aportaciones de inmuebles al capital social de una sociedad si estos no se afectaron a actividades empresariales y no han pasado tres años desde la aportación.

En este caso se debe señalar que se debe respetar el plazo de 3 años mínimo aplicable al régimen de la EDAV.

Respecto a los dividendos distribuidos por parte de de la Holding a LuxCo, se estará a lo dispuesto en el artículo 10 del CDI entre España y Luxemburgo anteriormente explicado.

- ❖ **Composición del equipo, indicando la seniority de cada miembro, quién será el socio responsable de la coordinación de la operación, quién será el contacto para el día a día, etc.**

El equipo que llevaría a cabo todo el asesoramiento del proceso estará formado por varias de las áreas de trabajo del despacho, para poder ofrecer un trabajo eficaz y multidisciplinar, ya

que se trata de una operación que engloba tanto imposición directa como imposición indirecta.

Dado que el trabajo principal de asesoramiento será llevado a cabo por el equipo de Fiscalidad Internacional, en este proyecto se involucrarán el socio del departamento, el director, un asociado senior y dos asociados junior, que se encargarán de la parte del cumplimiento de las obligaciones formales que se deben llevar a cabo de acuerdo con las operaciones recomendadas. Siendo el contacto directo el director del departamento, ya que se trata de personal cualificado unido en línea directa con el socio.

Por su parte, del departamento de IVA estarán incluidos en el proyecto uno de los directores y un asociado senior para asesorar en lo relacionado con la tributación indirecta del proceso de inversión.

Por último, para el asesoramiento en tema financiero se contará con uno de los directores del departamento de Derecho Financiero del despacho.

La coordinación del grupo de trabajo se llevará a cabo desde el departamento de fiscalidad internacional.

❖ **Asunciones prácticas en las que se basa la propuesta económica (importantes para limitar el ámbito de los servicios profesionales)**

Nuestra propuesta incluirá un precio mínimo y un precio máximo, calculados teniendo en cuenta el tipo de servicio requerido, las horas estimadas que se emplearán para llevar a cabo dicho servicio y la categoría de los profesionales que los llevarán a cabo.

De este modo, se facturará por los siguientes servicios, en la medida que se vayan llevando a cabo:

- Asesoramiento en la estructura recomendada para llevar a cabo la inversión.
- Cumplimiento de las obligaciones formales y distintas actuaciones que tenga que llevar a cabo la entidad y sus filiales frente a la Agencia Tributaria.
- Asesoramiento en fiscalidad directa de las operaciones descritas previamente.
- Asesoramiento en la fiscalidad indirecta, en las operaciones descritas previamente.
- Asesoramiento en materia financiera en las operaciones descritas previamente.
- Asesoramiento en el proceso de desinversión.

Para aquellos servicios que se lleven a cabo no incluidos en la propuesta, se cobrará un precio en función del tiempo y la categoría del empleado que lleve a cabo dicho servicio.

❖ **Facturación al cliente.**

Atendiendo al artículo 69 de la LIVA, relativo al lugar de realización de las prestaciones de servicios, en los casos en los que el destinatario es un empresario, como lo es en este caso, el lugar de la prestación de servicios se localiza en donde radique el destinatario. No obstante, el artículo 70 de la LIVA, establece una serie de reglas especiales, que establecen que se localizarán en territorio español los servicios prestados relacionados con bienes inmuebles situados en este territorio. Este mismo criterio se sigue a nivel comunitario, tal y como se ha indicado previamente, de acuerdo con el artículo 47 de la Directiva del IVA.

Sin embargo, el artículo 31 bis del Reglamento de Ejecución (UE) N° 282/2011 del Consejo, de 15 de marzo de 2011, desarrolla el citado artículo 47 de la Directiva del IVA e indica que sólo

abarcará aquellos servicios que tengan una vinculación directa con los bienes inmuebles. En este sentido, se aclara que este el apartado uno de ese artículo, no abarcará los servicios jurídicos vinculados a contratos, incluido el asesoramiento prestado en relación con las condiciones de un contrato de transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, o para la ejecución de dicho contrato o la demostración de su existencia, cuando tales servicios no sean específicos de la transmisión de un título de propiedad sobre un bien inmueble.

De acuerdo con estos artículos, solo los servicios que tengan una vinculación suficientemente directa con bienes inmuebles se consideran prestados en el lugar donde se ubica el inmueble. Esto incluye, principalmente, los servicios que modifican la estructura física o jurídica del inmueble (como los servicios de arquitectos, ingenieros o relacionados con transmisiones de propiedad).

Por tanto, este asesoramiento prestado a nuestro cliente no se puede considerar que tenga conexión directa con bienes inmuebles en España ni modifica derechos sobre estos, ya que se basa en una situación hipotética de inversión, nuestro asesoramiento inicial no se centra sobre unos inmuebles concretos, sino que el servicio que se presta versa sobre las distintas formas de inversión y sus implicaciones fiscales en el territorio español.

Por todo esto, el asesoramiento no debe considerarse prestado en territorio español. Se localizará fuera del ámbito de aplicación del IVA español y por lo tanto, no estaría sujeto a este impuesto.

Por su parte, en el ámbito nacional, la DGT en sus consultas V 3947/16, V 0558/18 y V 1174/23, consideran que para localizar en España el servicio prestado, éste debe modificar física o jurídicamente el inmueble. Además, la consulta V 0368/22 concluye que no tendrá la consideración de prestación de servicios relacionada con inmuebles el asesoramiento jurídico y legal sobre temas como la fiscalidad de no residentes.

◆ Resumen Ejecutivo.

La presente propuesta detalla una estrategia integral para la estructura societaria y fiscal de una plataforma de inversión inmobiliaria en España, con el objetivo de maximizar la eficiencia fiscal, operativa y organizativa. El modelo recomendado se basa en la constitución de una sociedad holding que centralice la gestión de las actividades de dos sociedades operativas: DevCo, encargada de la adquisición de terrenos y promoción de edificios residenciales, y ArreCo, responsable del arrendamiento de los inmuebles desarrollados. Estas entidades estarán gestionadas por LuxCo, una sociedad luxemburguesa, y OpCo, una sociedad española, además de sus respectivas filiales especializadas en gestión de activos y propiedades.

● PLATAFORMA DE INVERSIÓN PROPUESTA

La plataforma inmobiliaria se plantea como una estructura integrada diseñada para operar en los mercados inmobiliarios de Madrid, Cataluña, Comunidad Valenciana y Andalucía. A través de DevCo, se adquirirán terrenos y se construirán edificios destinados a la venta o al arrendamiento, mientras que ArreCo será la encargada de gestionar y explotar los inmuebles arrendados. Mediante la constitución de una sociedad holding en España se permite centralizar las operaciones, optimizar la carga tributaria y facilitar el cumplimiento de los requisitos legales y fiscales aplicables.

La sociedad holding se formará mediante una aportación no dineraria especial, según lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS). LuxCo aportará el 95% de sus participaciones en DevCo y ArreCo, mientras que OpCo aportará el 5% restante. Esta configuración asegura que la holding posea el 100% del capital de ambas sociedades operativas, cumpliendo con los requisitos de participación necesarios para la aplicación de regímenes fiscales favorables.

La constitución de la holding ofrece ventajas significativas, como la neutralidad fiscal en la transmisión de participaciones, el diferimiento de la tributación sobre las rentas derivadas de

las operaciones intragrupo y la simplificación de los trámites administrativos. Además, al estar constituida bajo la normativa española, la holding podrá beneficiarse del régimen de consolidación fiscal y de otros incentivos fiscales previstos en la legislación local.

El régimen de consolidación fiscal, regulado en el capítulo VI del título VII de la LIS, es una de las principales herramientas para optimizar la tributación del grupo. Este régimen permite compensar bases imponibles negativas generadas por una entidad con bases imponibles positivas de otras entidades del grupo, reduciendo la carga fiscal global. Además, las operaciones intragrupo no se integran en la base imponible hasta que se materializan frente a terceros, garantizando la neutralidad fiscal.

Otra ventaja es la exoneración de retenciones en los rendimientos y dividendos intragrupo, lo que minimiza los gastos financieros y administrativos. Asimismo, este régimen simplifica la documentación de las operaciones vinculadas, al no requerir una valoración detallada mientras estas permanezcan dentro del grupo consolidado.

- **TRIBUTACIÓN INDIRECTA DE DEVCO y DE ARRECO**

DevCo, como entidad responsable de la promoción inmobiliaria, estará sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) para las operaciones de adquisición de terrenos y construcción de viviendas. Las compras de terrenos edificables tributarán al tipo general del 21%, mientras que las operaciones relacionadas con la construcción y venta de viviendas aplicarán el tipo reducido del 10%, según el artículo 91 de la Ley del IVA (LIVA). Esta configuración permite a DevCo deducir el IVA soportado en sus actividades, mejorando su flujo de caja.

En cuanto a las operaciones de financiación, tanto internas como externas, estas estarán exentas de IVA según el artículo 20 de la LIVA. Sin embargo, podrían estar sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados, dependiendo de la naturaleza de la operación y su formalización.

En cuanto a ArreCo, como entidad dedicada al arrendamiento de inmuebles, sus operaciones relacionadas con la adquisición de propiedades tributarán al tipo reducido del 4% de IVA, siempre que las viviendas adquiridas se destinen exclusivamente al alquiler residencial bajo el régimen especial de Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (EDAV). Por otro lado, las rentas obtenidas por ArreCo derivadas del arrendamiento de los inmuebles están exentas de IVA, lo que implica que no pueda deducir el IVA soportado en ciertos gastos operativos relacionados con las actividades de arrendamiento.

Sin embargo, para las operaciones de financiación, tanto en DevCo como en ArreCo, se prevé la exención de IVA conforme al artículo 20 de la LIVA. Además, las adquisiciones y formalizaciones podrían estar sujetas al ITPAJD, dependiendo de la naturaleza específica de cada operación.

- **ACOGIMIENTO DE ARRECO AL RÉGIMEN DE LA EDAV**

ArreCo se beneficiará ampliamente del régimen especial de EDAV, regulado en el capítulo III del título VII de la LIS. Este régimen otorga una bonificación del 40% en la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades para las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas, representando un incentivo fiscal significativo que permite mejorar la rentabilidad del negocio.

La aplicación del EDAV también garantiza ventajas operativas al combinarse con otras medidas fiscales favorables. Por ejemplo, las viviendas adquiridas por ArreCo tributarán al tipo reducido del 4% de IVA, generando un ahorro importante en la fase de adquisición. Además, este régimen permite la compatibilidad con la consolidación fiscal, maximizando la optimización tributaria dentro del grupo.

Otro aspecto relevante es el cumplimiento de los requisitos establecidos para mantener el EDAV, como dedicar un porcentaje sustancial de los activos al arrendamiento residencial y mantener las viviendas en el inventario durante un periodo mínimo de tiempo. Estos requisitos aseguran que las ventajas fiscales estén alineadas con una estrategia de inversión a largo plazo. Asimismo, el régimen exige una contabilidad separada para las actividades de

promoción y arrendamiento, asegurando una clara trazabilidad de las rentas y garantizando el cumplimiento normativo.

Además, este régimen permite a ArreCo acceder a instrumentos de financiación específicos destinados al fomento del alquiler residencial, lo que podría facilitar la expansión de su cartera de activos. Por último, el EDAV ofrece una flexibilidad notable al compatibilizarse con estrategias de desinversión, como la conversión en SOCIMI, sin afectar los beneficios fiscales acumulados hasta ese momento.

- **SERVICIOS PRESTADOS POR MANCO**

ManCo, una filial de LuxCo ubicada en Alemania, presta servicios de property management a las entidades DevCo y ArreCo, ambas residentes en España. Estos servicios abarcan desde la gestión operativa de inmuebles hasta el mantenimiento y la optimización de rentas. Al tratarse de actividades directamente relacionadas con bienes inmuebles ubicados en territorio español, tienen implicaciones fiscales tanto en el ámbito de la tributación directa como en el indirecto.

En términos de tributación directa, ManCo está sujeta al Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR), ya que los ingresos derivados de los servicios prestados en España se consideran obtenidos en este territorio, conforme al artículo 13 de la LIRNR. La base imponible de estos ingresos puede reducirse con los gastos deducibles relacionados directamente con la prestación de los servicios, como los salarios del personal y los costos operativos incurridos en España. Sobre la base imponible, se aplica un tipo impositivo del 19%, dado que Alemania es un Estado miembro de la Unión Europea. Adicionalmente, los beneficios derivados de las actividades de ManCo podrían quedar sujetos al Convenio de Doble Imposición (CDI) entre España y Alemania, el cual estipula que, en ausencia de un establecimiento permanente en España, la tributación de estos beneficios corresponderá exclusivamente a Alemania. Este tratamiento evita la doble imposición y garantiza la armonización fiscal entre ambos países.

En el ámbito de la tributación indirecta, los servicios de property management se localizan en España según la normativa del IVA, dado que están directamente relacionados con inmuebles situados en este territorio. Aunque ManCo es un prestador de servicios no residente, el IVA aplicable a estos servicios debe ser autoliquidado por DevCo y ArreCo mediante el mecanismo de inversión del sujeto pasivo. Esta disposición, recogida en el artículo 84.1 de la LIVA, implica que las entidades españolas receptoras del servicio se responsabilizan de repercutir y deducir el IVA correspondiente en sus declaraciones periódicas. Este mecanismo elimina la necesidad de que ManCo registre IVA en España, simplificando sus obligaciones fiscales y operativas. La naturaleza estrictamente vinculada de estos servicios a los inmuebles españoles asegura que el tratamiento fiscal sea transparente y eficiente dentro de la estructura corporativa del grupo.

- **DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS DESDE LAS DEVCO Y ARRECO HASTA LUXCO**

La distribución de dividendos dentro de la estructura societaria diseñada comienza en las entidades operativas DevCo y ArreCo, asciende hacia la holding española y finaliza en LuxCo, la matriz luxemburguesa.

En el caso de los dividendos distribuidos por DevCo a la holding, la normativa del artículo 21 de la LIS permite que el 95% de los mismos esté exento de tributación, siempre que se cumplan los requisitos de participación y tenencia mínima. Esto significa que solo el 5% de los dividendos recibidos por la holding se integrará en su base imponible, lo cual genera un ahorro fiscal significativo. Además, al tratarse de entidades que consolidan fiscalmente, no se practica retención en origen sobre estos dividendos, lo que facilita la transferencia eficiente de beneficios dentro del grupo. Respecto a los dividendos provenientes de ArreCo, la situación es ligeramente distinta debido a su acogimiento al régimen especial de EDAV. En este caso, solo el 50% de los dividendos califica para la exención del 95% prevista en el artículo 21 LIS, mientras que la otra mitad se integra completamente en la base imponible de la holding. No obstante, este tratamiento sigue siendo fiscalmente eficiente, considerando los beneficios adicionales del régimen EDAV.

Cuando los dividendos llegan a LuxCo, se enfrentan a las normativas internacionales de tributación. Según el artículo 14.1.c de la LIRNR, estos dividendos estarían exentos en España si LuxCo cumple con los requisitos de participación mínima. Sin embargo, CDI entre España y Luxemburgo establece que, en ciertos casos, España puede gravar estos dividendos con un tipo reducido del 10%, siempre que LuxCo posea más del 25% del capital de la holding y haya mantenido dicha participación durante al menos un año. Este gravamen reducido es generalmente recuperable o creditable en Luxemburgo, dependiendo de las disposiciones locales para evitar la doble imposición. Este flujo de dividendos estructurado asegura que los beneficios operativos puedan ser transferidos eficientemente a la matriz sin cargas fiscales significativas, optimizando así el retorno de inversión para los accionistas.

En conjunto, la estrategia de distribución de dividendos combinada con el diseño fiscal de la estructura holding permite un flujo de capital altamente eficiente, maximizando las exenciones fiscales y minimizando las retenciones internacionales. Esto refuerza la viabilidad económica del proyecto y asegura la alineación con las normativas fiscales tanto locales como internacionales.

- **DESINVERSIÓN**

El diseño de la estrategia de desinversión contempla diferentes escenarios, las opciones incluyen tanto cambios estructurales en las entidades operativas como la venta directa de participaciones, cada una con implicaciones fiscales específicas que se detallan a continuación.

Una de las opciones más atractivas consiste en transformar ArreCo, actualmente acogida al régimen especial de EDAV, en una SOCIMI. Este cambio sería el más recomendable si el objetivo es maximizar la rentabilidad al aprovechar el régimen fiscal de las SOCIMI, que contempla una tributación nula. Para proceder, sería necesario cumplir con los requisitos legales y fiscales de este régimen, incluyendo la transformación de ArreCo en sociedad anónima con un capital social mínimo de 5 millones de euros y la admisión de sus acciones a negociación en un mercado regulado. Además, más del 80% de su activo debe estar constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento, y al menos el 80% de sus rentas deben provenir de esta actividad.

La conversión a SOCIMI requiere que los inmuebles hayan estado arrendados durante al menos tres años, un requisito que se cumple fácilmente dado el tiempo de inversión bajo el régimen EDAV. Esta opción tiene la ventaja añadida de que la SOCIMI podría emitir nuevas acciones para financiar adquisiciones sin recurrir a deuda, incrementando su capacidad de expansión. Sin embargo, es importante destacar que este régimen resulta incompatible con el régimen de consolidación fiscal, lo que implica renunciar a algunos beneficios intragrupo antes de la conversión.

Otra alternativa viable sería la venta directa de participaciones en ArreCo por parte de la holding a un tercero. Esta opción elimina la necesidad de transformaciones estructurales y permite una salida más rápida del proyecto. En este caso, la renta obtenida por la venta de participaciones se integraría en la base imponible consolidada del grupo si la operación se realiza dentro del régimen de consolidación fiscal. No obstante, si las participaciones fueron adquiridas con anterioridad al régimen, podrían aplicarse exenciones del 95% sobre las plusvalías generadas, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21 de la LIS. Este tratamiento fiscal asegura que el impacto tributario sea limitado, maximizando el retorno para los accionistas.

Finalmente, un escenario adicional implica la venta parcial de las acciones de ArreCo a través de la bolsa tras convertirla en SOCIMI. Esto permitiría mantener el control de la entidad (LuxCo conservaría al menos el 50% de las participaciones) mientras se capta capital del mercado para posibles expansiones o nuevas inversiones. La principal ventaja de esta estrategia es la flexibilidad que ofrece para ajustar el nivel de inversión sin comprometer el control operativo. Además, la cotización en bolsa incrementa la visibilidad y credibilidad de la entidad, lo que podría atraer a un mayor número de inversores institucionales.

◆ Reportabilidad del asesoramiento bajo DAC 6

La DAC 6 es una directiva europea que obliga a informar a las autoridades fiscales sobre los esquemas de planificación fiscal transfronteriza que cumplan con una serie de “hallmarks”, es decir, unos indicadores que identifican las características que podrían suponer un riesgo de elusión fiscal, como la explotación de diferencias entre regímenes fiscales.

En este sentido, el primer hallmark hace referencia a los intermediarios y beneficiarios implicados. En este sentido, parece que no procede la aplicación de este indicador, ya que se trata de una operación que incluye varias jurisdicciones, pero en la que no existe un esfuerzo directo por dificultar la determinación de los beneficiarios finales ni por restringir la información fiscal.

El segundo indicador a analizar hace referencia a los pagos transfronterizos, incluyendo aquellas transacciones que aprovechan las diferencias fiscales entre países. En este caso, la única opción que habría que analizar sería la distribución de dividendos hacia LuxCo, sin embargo, tampoco será reportable la operación al establecerse en Luxemburgo una tributación efectiva de los mismos.

El tercer hallmark a analizar será el del acogimiento a regímenes fiscales especiales. Los regímenes fiscales que se aconsejan en esta operación, sin embargo, no cumplen por sí solos las condiciones para activar este hallmark, ya que están regulados por normativa española.

En cuarto lugar, al analizar los indicadores relacionados con el principal beneficio fiscal, podemos llegar a la conclusión de que en este caso, el principal objetivo no es obtener un beneficio fiscal derivado del esquema recomendado, sino optimizar la fiscalidad dentro de una normativa regulada. A estos efectos, este hallmark tampoco aplicará.

Tras un análisis detallado del esquema planteado y considerando los indicadores establecidos en la DAC 6, se ha determinado que la operación no cumple con los requisitos para ser notificada. Por consiguiente, no es preciso presentar una declaración en virtud de esta normativa.