



**COMILLAS**

**UNIVERSIDAD PONTIFICIA**

**ICAI**

**ICADE**

**CIHS**

**Universidad Pontificia Comillas ICAI-ICADE**

**Máster Universitario en Acceso a la Abogacía**

**Caso práctico para el Trabajo Fin de Máster Especialidad  
Derecho de la Tributación**

**Curso 2024/2025**

**Alumno:** Jacobo Sebastián Musoles

**Tutor:** Raúl Salas Lúcia

## **ABREVIATURAS**

|               |  |
|---------------|--|
| <b>AEAT</b>   | Agencia Estatal de Administración Tributaria                               |
| <b>BI</b>     | Base Imponible   |
| <b>BOE</b>    | Boletín Oficial del Estado   |
| <b>CDI</b>    | Convenio de Doble Imposición   |
| <b>DL</b>     | Decreto Legislativo  |
| <b>IIVNTU</b> | Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana |
| <b>IS</b>     | Impuesto sobre Sociedades  |
| <b>ITPAJD</b> | Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Y Actos Jurídicos Documentados     |
| <b>IVA</b>    | Impuesto del Valor Añadido   |
| <b>LIP</b>    | Ley del Impuesto sobre el Patrimonio                                       |
| <b>LISD</b>   | Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones                             |
| <b>LIS</b>    | Ley del Impuesto sobre Sociedades  |
| <b>RD</b>     | Real Decreto   |
| <b>UE</b>     | Unión Europea  |
| <b>NRV</b>    | Norma de Registro y Valoración   |
| <b>ISP</b>    | Inversión del Sujeto Pasivo  |
| <b>LIVA</b>   | Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido                                    |
| <b>RIS</b>    | Reglamento del Impuesto sobre Sociedades                                   |
| <b>RIVA</b>   | Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido                             |
| <b>LGT</b>    | Ley General Tributaria   |
| <b>C.A</b>    | Comunidad Autónoma   |
| <b>UE</b>     | Unión Europea  |
| <b>BINs</b>   | Bases Imponibles Negativas   |
| <b>STC</b>    | Sentencia del Tribunal Constitucional                                      |
| <b>STS</b>    | Sentencia del Tribunal Supremo   |
| <b>INCN</b>   | Importe Neto de la Cifra de Negocios                                       |
| <b>LIRNR</b>  | Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes                       |
| <b>LIRPF</b>  | Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas                    |
| <b>LEC</b>    | Ley de Enjuiciamiento Civil  |

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>TRLRHL</b>   | Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales                                 |
| <b>TRITPAJD</b> | Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados |
| <b>C.Com</b>    | Código de Comercio  |
| <b>DDII</b>     | Deducción por Doble Imposición  |
| <b>TPO</b>      | Transmisiones Patrimoniales Onerosas  |
| <b>AJD</b>      | Actos Jurídico Documentados   |
| <b>DGT</b>      | Dirección General de los Tributos   |

# LUXCO y OPCO

## **Propuesta de Servicios Profesionales**

TRATAMIENTO FISCAL DE LA INVERSION INMOBILIARIA DE  
LUXCO Y OPCO

Madrid, 12 de noviembre de 2024

## CONFIDENCIAL

### **LuxCo**

35E avenue John F. Kennedy. **Luxemburgo** L1855

A la atención de D. Alberto Pérez Trenor

### **Re: Propuesta de Servicios Profesionales**

ANÁLISIS FISCAL DEL PROYECTO DE CO-INVERSION INMOBILIARIA QUE LUXCO PRETENDE LLEVAR A CABO EN ESPAÑA ESTRUCTURA EMPRESARIAL DEL GRUPO

Muy Sr. nuestro:

Conforme nos ha solicitado, adjunta nos complace remitirle nuestra propuesta de servicios profesionales (la “**Propuesta de Servicios**”) para el asesoramiento tributario a LuxCo. (en adelante, “**LuxCo**” o el “**Cliente**”).

Deseamos haber interpretado las necesidades propias del servicio profesional que nos requiere y esperamos que nuestra Propuesta de Servicios merezca su conformidad. Le agradeceremos que, de ser así y en señal de aceptación, nos remita una copia de la Propuesta de Servicios adjunta, debidamente firmada por Vd.

Quedamos a su disposición para aclarar o ampliar cualquier extremo del contenido de nuestra Propuesta de Servicios y aprovechamos la ocasión para reiterar nuestro agradecimiento por la oportunidad que nos brinda y la confianza depositada en nuestra Firma.

Sin otro particular, y a la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo,

Jacobo Sebastián Musoles

Socio

JSM ABOGADOS, S.L.P.

## **PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES**

### **ÍNDICE**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Presentación del Despacho.....</b>                  | <b>7</b>  |
| <b>2. Antecedentes.....</b>                               | <b>7</b>  |
| <b>3. Alcance de nuestros servicios .....</b>             | <b>8</b>  |
| <b>4. Plazo para la prestación de los servicios .....</b> | <b>9</b>  |
| <b>5. Equipo.....</b>                                     | <b>10</b> |
| <b>6. Idioma .....</b>                                    | <b>10</b> |
| <b>7. Honorarios.....</b>                                 | <b>10</b> |
| <b>8. Facturación.....</b>                                | <b>11</b> |
| <b>9. Condiciones Generales .....</b>                     | <b>11</b> |
| <b>10. Aceptación.....</b>                                | <b>12</b> |

## **1. PRESENTACIÓN DEL DESPACHO**

**JSM ABOGADOS, S.L.P.** (en adelante, “**JSM**”, el “**Despacho**” o la “**Firma**”) presta sus servicios con un equipo de más de 40 profesionales marcadamente multidisciplinar, contando con abogados, asesores fiscales y economistas especializados en las distintas ramas del Derecho y de la Economía Empresarial.

Nuestro Despacho, con oficinas en **Madrid** y **Valencia**, presta servicio a sus clientes, acompañándolos tanto en sus proyectos nacionales como internacionales, contando con una amplia red de oficinas colaboradoras ubicadas en los diferentes continentes.

El Despacho cuenta con especialistas en todas y cada una de las ramas del Derecho Empresarial; nuestro sistema de trabajo atiende a las necesidades concretas de nuestros clientes, a cuyo fin conformamos los correspondientes equipos interdisciplinarios en atención a la mayor o menor complejidad de la actuación que se plantea y la naturaleza del trabajo que nos requiere.

Con ello, JSM pretende que las soluciones ofrecidas se correspondan con las particularidades del caso concreto, de modo que se garantice siempre la máxima calidad y eficacia en la prestación del servicio y, al tiempo, se minimice el coste del mismo.

Para más información sobre nuestra historia, servicios, equipos y actualidad, puede consultar nuestra página web: [www.JSM.ABOGADOS.com](http://www.JSM.ABOGADOS.com).

## **2. ANTECEDENTES**

De conformidad con la información facilitada, Luxo es la sociedad cabecera de un fondo de inversión situado en Europa. Mas concretamente, LuxCo tiene su domicilio fiscal en Luxemburgo. Dicho fondo de inversión pretende llevar a cabo un proyecto de Co-inversión de la mano de OpCo, un operador en el mercado nacional. Dicho proyecto de Co-inversión tiene como objetivo la construcción y promoción inmobiliaria a lo largo de todo el territorio español.

Para dicho proyecto, el cliente junto con su Co-inversor, pretende constituir una sociedad holding, en la cual cuelguen cuantas sociedades sean necesarias para llevar a cabo el proyecto de la manera más ventajosa, a efectos fiscales, y rentable posible.

La propuesta de servicios de asesoramiento fiscal cubre todas las fases del proyecto de co-inversión en España. El objetivo es ofrecer una estrategia fiscalmente eficiente para la creación y desarrollo de una plataforma de inversión en vivienda, que incluirá los servicios de planificación fiscal, asesoría en la estructuración de la inversión y optimización del régimen fiscal aplicable.

### **3. ALCANCE DE NUESTROS SERVICIOS**

En virtud de la presente propuesta de servicios profesionales (en adelante, los “**Servicios**”) el Despacho realizaría un asesoramiento a efectos fiscales del proyecto que se pretende llevar a cabo. Para ello, el despacho solicitará al Cliente la documentación e información necesaria en el desarrollo de los trabajos.

Las conclusiones prácticas del análisis se plasmarían en un documento entregable (informe o presentación) que contendría, entre otros posibles puntos que surjan del análisis, lo siguiente:

#### **Fase 1: Estructuración y Constitución de la Plataforma de Inversión**

- Análisis y definición de la estructura societaria en España: Propondremos una estructura societaria que maximice los beneficios fiscales y cumpla con los requisitos de participación deseados por OpCo y el cliente. Este análisis incluirá la revisión del porcentaje de participación en la plataforma que permita a OpCo beneficiarse del régimen fiscal de exención en los retornos de inversión según el IS.

#### **Fase 2: Desarrollo.**

- Asesoramiento en la tributación indirecta de adquisición de terrenos: Estudiaremos los impuestos indirectos aplicables a la compra de terrenos por parte de la DevCo.
- Estructura de la financiación: se llevará a cabo un análisis sobre el tratamiento fiscal de cada uno de los mecanismos de inversión establecidos por el cliente.
- Revisión de los aspectos fiscales de la actividad de promoción: Evaluaremos los efectos fiscales en la DevCo derivadas de su actividad promotora.

#### **Fase 3: Transmisión de Inmuebles**

- Análisis de tributación indirecta en la transmisión de inmuebles terminados a ArrenCo: Incluye revisión del IVA y otros impuestos aplicables a la compraventa.
- Consideración de implicaciones fiscales en la subrogación o solicitud de nueva financiación.

#### **Fase 4: Arrendamiento de Inmuebles y Retorno de la Inversión**



- Identificación del régimen fiscal especial aplicable: Buscaremos regímenes fiscales eficientes para optimizar la carga fiscal de la actividad de arrendamiento.
- Implicaciones fiscales en caso de impagos: Detallaremos procedimientos, costes y tiempos, además de la posible intervención de abogados y procuradores.
- Tributación directa de dividendos: Análisis de los impuestos en la distribución de dividendos desde las entidades españolas hasta LuxCo.

#### **Fase 5: Desinversión y Estrategia de Salida**

- Evaluación de opciones de desinversión (venta, salida a Bolsa): Análisis de las implicaciones fiscales de cada método de salida.

Las conclusiones del análisis, así como el documento entregable, serian tratados en una reunión a mantener con el Cliente y sus responsables; ello con el objetivo de ayudar a profundizar en cada escenario y a tomar las decisiones al respecto.

Se entiende **excluido** de esta Propuesta de Servicios cualquier servicio no incluido expresamente en la misma, el cual sería objeto de una propuesta separada, que deberá ser aprobada por Vd., en la que tomaríamos en consideración la relación existente con este Despacho. En particular, pero sin que resulte limitativo, queda excluido de la presente Propuesta de Servicios la ejecución de cualesquiera operaciones derivadas del análisis a realizar (aplicación de regímenes fiscales, operaciones societarias para alcanzar la estructura empresarial deseada, etc.), desde el punto de vista fiscal, así como cualquier otra cuestión que por su especial complejidad requiera un estudio pormenorizado.

#### **4. PLAZO PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS**

Estamos en disposición de comenzar nuestro trabajo de forma inmediata, una vez hayamos recibido esta Propuesta de Servicios debidamente firmada por Vd., en prueba de su aceptación de los términos y condiciones de la misma y haya facilitado a JSM toda la información necesaria para la prestación de los Servicios.

El servicio detallado en la presente Propuesta de Servicios se prolongará, por un plazo aproximado de un mes desde que se nos remita la documentación requerida y que se solicitará tras la firma de esta Propuesta.

La referida fecha podrá extenderse en el supuesto de que se requiera de mayor plazo para la entrega del informe, siempre que dicha extensión no se deba a causas imputables a JSM.

## 5. EQUIPO

JSM asigna para la prestación de sus servicios a los profesionales más apropiados en función de las necesidades de sus clientes y de la especialidad de los asuntos. Dichos equipos siempre están designados y coordinados por un Socio.

Para la prestación de los Servicios, aquí contratados, el equipo de JSM, estará integrado inicialmente por los siguientes profesionales:

- **D. Jacobo Sebastián Musoles**, Socio fundador del despacho y experto en el Área de Derecho fiscal de la Firma.
- **D. Ernesto Manchego de lucas**, Asociado del Área de Derecho fiscal de la Firma.
- **Dña. María Piedad Forcada**, Abogada junior del Área de Derecho fiscal de la Firma.
- **D. Pablo Fenelló Ituarte**, Abogado junior del Área de Derecho fiscal de la Firma

Todo ello sin perjuicio de la intervención de otros abogados o personal de apoyo que se estimara necesario.

En principio, los Servicios se prestarán por profesionales de nuestra oficina de Madrid, sin perjuicio de la intervención de profesionales de otras oficinas, si a juicio de JSM ello fuera conveniente.

## 6. IDIOMA

Todas las comunicaciones con el Cliente, tanto escritas como orales, se harán en español.

Cualquier documento relativo a la prestación de Servicios podrá ser traducido por un traductor externo, a petición y a cargo del Cliente.

## 7. HONORARIOS

Nuestros honorarios se calculan en función de la complejidad del trabajo, mediante la aplicación de tarifas horarias basadas en la experiencia profesional del personal que realiza el trabajo y del tiempo incurrido en el mismo, siempre sobre la base de que el importe de nuestros honorarios guarde una perfecta relación con el concreto servicio prestado.

La tarifa horaria de los profesionales encargados de este trabajo, dependiendo del nivel del profesional en cuestión, oscila entre 250 euros/hora y 400 euros/hora. Nuestro Despacho, en asuntos similares, procede a facturar periódicamente las horas incurridas por los profesionales destinados a la ejecución de los trabajos contratados.

No obstante, a la vista del alcance de los Servicios y del plazo previsto para la prestación de los mismos, conforme a nuestra experiencia en trabajos similares, el importe global de nuestros honorarios ascenderá a la cantidad fija de DIEZ MIL EUROS (10.000 €).

Los honorarios arriba indicados han sido fijados con la información disponible a esta fecha para la elaboración de la presente Propuesta de Servicios. En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, se produjera alguna modificación en el alcance de nuestro trabajo, en la naturaleza de los Servicios encomendados o en el tiempo previsto para la realización de los mismos, se lo haremos saber a la mayor brevedad al objeto de fijar, con la nueva información disponible, el importe adicional de nuestros honorarios.

Los anteriores honorarios no incluyen el IVA en su caso aplicable. Tampoco se incluyen aquellos gastos en que razonablemente incurramos por cuenta del Cliente (desplazamientos y viajes, honorarios de Notarios, Registros, gestorías, traductores externos, etc.) que serán facturados de forma adicional y serán debidamente justificados.

## **8. FACTURACIÓN**

El Cliente autoriza expresamente a JSM que el envío de las facturas se realice a través de correo electrónico.

Los anteriores honorarios se facturarán de la siguiente forma:

1. A la aprobación de la presente Propuesta de Servicios: 5.000 €.
2. A la finalización de los trabajos (entrega del informe definitivo, tras la resolución de las consultas planteadas, en su caso): 5.000 €

Las facturas emitidas serán pagaderas a la vista mediante transferencia bancaria o cheque nominativo a la cuenta siguiente:

JSM ABOGADOS, S.L.P  
SANTADER: ES19 4682 7715 9056 0050 5329

## **9. CONDICIONES GENERALES**

Los Servicios que se presten bajo la presente Propuesta de Servicios se regularán por las provisiones que aquí se detallan y por los términos y condiciones que se adjuntan como **Anexo (“Condiciones Generales de JSM”)** que constituyen parte integral de esta Propuesta de Servicios. Mediante la firma en señal de aceptación de esta Propuesta de Servicios, el Cliente acepta y da asimismo su conformidad a la aplicación de las citadas Condiciones Generales de JSM. En caso de discrepancia entre el contenido de dichas Condiciones Generales de JSM y esta Propuesta de Servicios, prevalecerá esta última.

## **10. ACEPTACIÓN**

La aceptación de este encargo por JSM está sujeta al cumplimiento de la normativa en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, a la recepción y validación de la documentación necesaria en tal sentido y a que nuestra Firma pase sus procesos internos en materia de conflicto de interés.

En prueba de la aprobación de la presente Propuesta de Servicios y, por tanto, de la aceptación de sus términos y condiciones, el Cliente suscribe, en todas sus hojas, una copia de la presente Propuesta de Servicios y de las Condiciones Generales de JSM.

Por **LuxCo**

---

Fdo.: D. Alberto Pérez Trenor

Cargo: Administrador de LuxCo.

Fecha:

## Anexo: Condiciones Generales de JSM

Las presentes condiciones generales son de aplicación a toda prestación de servicios profesionales que se lleve a cabo por parte de JSM ABOGADOS, S.L.P. (en adelante, "JSM" o el "Despacho") y tienen carácter adicional a cualquier acuerdo específico que se suscriba entre el Despacho y el Cliente (la "Propuesta"), que prevalecerá sobre éstas en caso de discrepancia entre las mismas.

En este documento: (i) "Cliente" es el destinatario de la Propuesta y (ii) "Servicios" son los servicios profesionales objeto de la Propuesta.

### 1. Ámbito de aplicación

Las Partes de la relación jurídica de prestación de Servicios son JSM y el Cliente. Dichos Servicios se entenderán destinados única y exclusivamente al Cliente, no pudiendo ser cedidos por éste a terceros ni ser utilizados por otras personas distintas del mismo, salvo previa autorización expresa y escrita de JSM.

El titular de la relación jurídica con el Cliente es la sociedad JSM, a la cual se atribuyen los derechos y obligaciones inherentes al ejercicio de la actividad profesional, con independencia de la participación de profesionales y empleados concretos a través de los cuales se presten los Servicios.

### 2. Servicios

Los Servicios a prestar son los propios del ejercicio de la abogacía, abarcando únicamente el asesoramiento y la defensa jurídica que el Cliente asume con la aceptación de la Propuesta de Servicios. El Cliente conoce y acepta que los Servicios no comprenderán otros distintos al asesoramiento jurídico-legal, tales como comercial, financiero o técnico, aun cuando pudieran tener un carácter relevante a la hora de evaluar y adoptar decisiones de negocio en relación con los Servicios a prestar.

El Cliente podrá solicitar y JSM recomendar cambios en los Servicios descritos en la Propuesta. Los cambios o trabajos adicionales deberán ser acordados por escrito entre ambas partes estando sujetos a los términos y condiciones recogidos en la correspondiente Propuesta.

El Cliente adoptará la decisión respecto a la materialización, seguimiento o implementación del asesoramiento, consejo, opinión o recomendación realizada por JSM en el marco de los Servicios bajo su exclusiva responsabilidad.

### 3. Intervención de profesionales ajenos a JSM

Salvo acuerdo expreso en otro sentido, los Servicios quedan limitados exclusivamente a la legislación española.

En caso de participación de despachos no pertenecientes a JSM o de otros profesionales externos ajenos al Despacho (los "Profesionales Externos"), salvo acuerdo expreso en otro sentido: (i) la intervención de JSM en el asunto en cuestión se limitará a las labores de coordinación y contacto con los Profesionales Externos; (ii) la relación de prestación de servicios se establecerá directamente entre el Cliente y cada uno de los Profesionales Externos; (iii) los honorarios de JSM serán independientes de los propios de los Profesionales Externos; y (iv) JSM no asumirá responsabilidad alguna por el asesoramiento prestado al Cliente por los Profesionales Externos.

### 4. Equipo de trabajo

Sin perjuicio de que la Propuesta concrete, en su caso, los profesionales asignados al Cliente o asunto de que se trate, JSM podrá, cuando así lo considere oportuno, sustituir a cualquiera de aquéllos o modificar el número de profesionales o empleados asignados al Cliente o asunto.

### 5. Honorarios y gastos

Los honorarios por la prestación de los Servicios al Cliente serán los establecidos en la Propuesta, con arreglo a los criterios de cuantificación que en ella se establezcan.

El Cliente se compromete a abonar a JSM los honorarios dentro del plazo y en la forma acordada, así como los gastos en los que JSM pueda incurrir y los impuestos correspondientes.

Si durante la prestación de Servicios, JSM determina que los mismos superarán la estimación inicial, avisará al Cliente antes de emprender tareas adicionales.

Salvo indicación en contrario, los importes de honorarios estimados o presupuestados son netos del Impuesto sobre el Valor Añadido y de cualesquiera otros impuestos indirectos que resulten de aplicación, que se incluirán en la factura como conceptos separados.

Dentro del importe de honorarios no se incluyen los gastos razonables en los que JSM pueda incurrir en la prestación de los Servicios, que deberán ser reembolsados por el Cliente.

Cualesquiera otros servicios distintos y/o complementarios de los mismos (tales como procuradores, notarios, registros, gestión de anuncios en prensa o en boletines oficiales, traductores, etc.) serán contratados y abonados directamente por el Cliente. No obstante, dichos servicios podrán ser contratados y abonados por JSM por cuenta del Cliente, cuando éste así lo solicite. En ningún caso JSM tendrá obligación de anticipar fondos ni de realizar por cuenta de éste pagos de gastos, servicios o suplididos que no hayan sido previamente acordados.

Los honorarios y gastos deberán satisfacerse aun cuando se frustre la operación o asunto al que se refieran los Servicios, sin perjuicio de lo que pueda establecerse en cada propuesta de servicios.

La obligación del Cliente de pagar los honorarios y gastos a JSM es independiente de cualquier derecho que pueda corresponder al Cliente frente a terceros por razón de los Servicios prestados. Por ello, y entre otros posibles supuestos, en asuntos litigiosos o judiciales la condena en costas de la contraparte no exime ni libera al Cliente de satisfacer a JSM los honorarios y gastos que correspondan.

Todos nuestros honorarios se actualizarán anualmente conforme a los incrementos que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC) o índice que le sustituya en el futuro.

### 6. Facturación y pago

Salvo acuerdo de las partes en otro sentido, las facturas que emita JSM serán pagaderas a la vista, en la moneda y en las demás condiciones contenidas en las mismas, reservándose el Despacho el derecho a exigir intereses moratorios en el supuesto de retraso en el pago de las facturas respecto de su fecha de vencimiento.

Ante la falta de pago de una factura, JSM podrá, previo aviso por escrito y con arreglo a la normativa profesional o deontológica reguladora de su actividad, suspender toda prestación de servicios al Cliente, sin que por parte de éste pueda plantearse ninguna reclamación o queja por dicha suspensión o por los daños que de la misma pudieran derivarse. Dicha suspensión comportará siempre la facturación de los servicios prestados hasta la fecha.

Si el Cliente solicita la prestación de Servicios para compañías bajo su control o para cualesquiera otros terceros, o en otros supuestos en los que los costes legales sean asumidos por terceros, JSM facturará directamente a la entidad indicada, si bien el Cliente responderá solidariamente del pago de cualquier cantidad que no se satisfaga a su vencimiento.

### 7. Información, documentación y confidencialidad

JSM solicitará al Cliente toda la información y documentación que a su juicio resulten necesarias para la adecuada y eficaz prestación de los Servicios.

El Cliente manifiesta y garantiza que está debidamente legitimado para la remisión de la documentación e información que facilite a JSM, y mantendrá indemne al Despacho de cualquier reclamación de tercero por razón del acceso a la información o documentación remitidas por el Cliente o a sus instancias.

El deber de confidencialidad de JSM respecto a la información y documentación recibidas del Cliente no resultará de aplicación respecto de los interlocutores o personas de contacto del propio Cliente o de otros asesores profesionales del Cliente que estuvieran participando en el mismo asunto, salvo que el Cliente establezca alguna indicación o limitación previa en sentido contrario.

No tendrá carácter confidencial toda aquella información que, por ser pública, esté o pueda estar al alcance de terceros, o la que tenga que ser desvelada por JSM como consecuencia de una orden judicial, o de un órgano competente, en un proceso judicial o administrativo, o en cumplimiento de cualquier normativa aplicable, incluyendo sus borradores.

Finalizada la prestación de los Servicios, JSM devolverá al Cliente cuanta documentación original obre en su poder con relación al mismo o al asunto en particular al que se hayan referido los Servicios, previa indicación por el Cliente de los términos en que ha de verificarse dicha devolución.

El Cliente autoriza a JSM a conservar copia de cualquier información y documentación facilitada por el mismo con ocasión de la prestación de los Servicios durante el tiempo que considere oportuno, con sujeción al deber de confidencialidad.

El Cliente autoriza expresamente a JSM para que pueda utilizar y divulgar su nombre, logotipo y asunto sobre el que ha asesorado al Cliente, para informar a terceros de su intervención como asesor, con el fin de acreditar sus servicios y experiencia profesional, tanto con el resto de oficinas de JSM Global, como para procedimientos internos, presentaciones de JSM, publicaciones del sector legal o económico, como para su posible aparición en directorios legales.

El Cliente autoriza a JSM a la destrucción de toda la documentación conservada en sus archivos relativa a la prestación de los servicios en el plazo de cinco años a contar desde la finalización de la prestación de los mismos. El Cliente exonera a JSM de la custodia o conservación por un plazo mayor al indicado, salvo pacto en contrario según se establece en los párrafos anteriores.

#### 8. Comunicaciones

El Cliente acepta el correo electrónico no encriptado como medio hábil para el flujo e intercambio de documentación, información y, en general, como canal de comunicación con JSM para la prestación de los Servicios, conociendo y asumiendo el cliente bajo su responsabilidad que el correo electrónico puede presentar fallo o vulnerabilidades, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar otros medios.

De común acuerdo, y para aquellos documentos o información de especial relevancia o sensibilidad que así lo requieren y previamente definidos, el Cliente y JSM podrán establecer procedimientos y medidas adicionales de seguridad para la remisión y el intercambio de información y documentación.

No se recomienda el uso de aplicaciones de mensajería instantánea para comunicaciones con los profesionales de JSM, pudiendo verse comprometida la confidencialidad. El uso de las mismas por el Cliente será bajo su propia y exclusiva responsabilidad.

#### 9. Conflictos de intereses

JSM presta servicios a un número elevado de clientes, tanto españoles como extranjeros, en una gama muy amplia de especialidades y materias.

En consecuencia, tiene establecidos procedimientos internos, entre otros, de comprobación y verificación de posibles situaciones de conflicto de intereses con sus oficinas miembros y colaboradoras de JSM Global. No obstante, si el Cliente tiene conocimiento de alguna circunstancia que a su juicio pueda dar lugar a una situación de conflicto de intereses, deberá comunicarlo inmediatamente a JSM. Asimismo, el Despacho informará inmediatamente al Cliente cuando tenga conocimiento de situaciones de conflictos de intereses que se produzcan por cualquier circunstancia, sobrevenida o no.

#### 10. Cumplimiento normativo

JSM está obligado a dar cumplimiento a la legislación vigente en cada momento en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

En cumplimiento de una de las obligaciones derivadas de dicha normativa JSM está obligada a identificar (y comprobar la identidad) a sus clientes, a las personas que actúan en su representación, así como las facultades de estas personas que actúan en representación de los mismos, motivo por el que el Cliente se obliga a colaborar con JSM, de forma completa y veraz, aportando cuanta información sea necesaria y le sea requerida a estos efectos (tanto del propio Cliente como, en su caso, de sus accionistas, socios, partícipes, administradores, personas relacionadas, etc.) y autoriza expresamente a JSM a realizar las actuaciones de verificación que, al respecto, considere oportunas.

Respecto de la obligación establecida de identificar al titular real, con la firma del presente documento, el Cliente declara a JSM que no existen socios que, directa o indirectamente, posean o controlen un porcentaje superior al 25% de su capital o de los derechos de voto, o en caso contrario, en documento separado, el Cliente identificará a los socios que lo ostentan.

JSM tiene asumido un compromiso de evitar y perseguir la corrupción, y a dichos efectos se considerará motivo de resolución contractual inmediata el ofrecimiento por el Cliente de dádivas, retribuciones, beneficios o ventajas a terceros y/o a JSM, cuando dicha conducta sea susceptible de ser considerada como una actividad delictiva.

JSM está sujeta, asimismo y en los términos legalmente establecidos, a la obligación de comunicar al Servicio Ejecutivo de Prevención del Blanqueo de Capitales (SEPBLAC) cualquier hecho u operación, incluso la mera tentativa, respecto de los cuales exista indicio o certeza de que está relacionado con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, debiendo abstenerse de ejecutar cualquier operación respecto de la que se pongan de manifiesto tales circunstancias.

Según la Directiva UE 2018/822, modificativa de la Directiva 2011/16/UE (la "Directiva"), los intermediarios -y/o en su caso los propios contribuyentes- están obligados a revelar a las autoridades tributarias locales información sobre los acuerdos de planificación fiscal potencialmente agresivos y determinados acuerdos de precios de transferencia.

Las obligaciones derivadas de la Directiva son efectivas desde el 25 de junio de 2018, siempre que la aplicación del acuerdo se inicie después de esa fecha. El primer informe deberá presentarse antes del 31 de agosto de 2020, abarcando el periodo de 25 de junio de 2018 a 1 de julio de 2020, y el incumplimiento de las normas nacionales de aplicación de la Directiva dará lugar a sanciones que serán determinadas por cada Estado miembro de la Unión Europea.

Al respecto, probablemente JSM esté sujeta a obligaciones de presentación de informes sobre la labor que se ha de realizar en el marco del compromiso actual, en cuyo caso la necesidad de presentar informes dependerá de las leyes locales por las que se aplique la Directiva.

#### 11. Terminación

El Cliente podrá dar por terminada la prestación de los Servicios en cualquier momento, sin necesidad de aducir motivo alguno para ello.

Sujeto al cumplimiento de la normativa profesional o deontológica reguladora de su actividad, JSM podrá dar por terminada la prestación de los Servicios en curso (o bien rechazar la dirección de uno o varios asuntos concretos) en cualquier momento, con un plazo de preaviso razonable, por razones de pérdida de confianza, éticas, deontológicas o de cualquier otra naturaleza.

En todo caso, el Cliente tendrá obligación de abonar los honorarios y gastos de JSM devengados hasta la fecha de terminación de los Servicios.

Una vez terminada la prestación del Servicio, JSM no estará obligado a prestar ningún servicio adicional, emitir opiniones, recomendaciones, consejos o asesoramientos derivados de cambios normativos o cualesquiera otros hechos posteriores a la fecha de la referida terminación.

#### 12. Diligencia y Responsabilidad Profesional

JSM asume plena responsabilidad respecto a los Servicios prestados en su nombre o por profesionales o empleados pertenecientes al Despacho, ya sean socios, empleados o consultores.

JSM se compromete a desarrollar los servicios profesionales a que se refiere la Propuesta con la debida competencia y diligencia profesional en el marco del arrendamiento de servicios y/o de obra.

JSM responderá ante el Cliente, de los daños y perjuicios que se le hubiesen ocasionado por causas imputables al Despacho o a sus profesionales o empleados como consecuencia de dolo o negligencia grave de cualquiera de ellos.

Fuera de tales supuestos, el Cliente acepta que JSM será responsable, únicamente por los daños y perjuicios que el Cliente sufra como consecuencia directa del incumplimiento o cumplimiento defectuoso de los servicios, hasta una cantidad que de forma total frente a todos ellos ascenderá como máximo a la cantidad equivalente a dos veces los honorarios efectivamente satisfechos, salvo que mediante sentencia firme se declarase que los citados daños y perjuicios han sido causados por dolo o negligencia grave del Despacho, en cuyo caso el citado límite no se aplicará.

Si los Servicios descritos en la Propuesta fuesen recurrentes, los honorarios a los efectos de determinar el límite antes descrito, serán los efectivamente satisfechos durante el año en curso.

Los Servicios a prestar y las opiniones, consejos o decisiones del Despacho se fundamentarán en la información suministrada y estimada necesaria por el Cliente. JSM asume que la referida información es cierta y completa, motivo por el cual no viene obligado a verificar su suficiencia y autenticidad, ni a llevar a cabo averiguaciones que excedan el objeto del encargo. El Cliente se compromete a facilitar al Despacho dicha información y, en general, a prestar toda la colaboración necesaria para el correcto desarrollo de los Servicios.

Fuera de tales casos, la responsabilidad de JSM tendrá el alcance que se determine en su caso en la respectiva Propuesta. En ningún caso JSM será responsable de los daños derivados, o causados, en todo o en parte, como consecuencia de la falsedad, el ocultamiento o cualquier otra conducta del Cliente que fuera dolosa o negligente, o no realizada conforme a los principios de la buena fe, o de incumplimientos que se produzcan por causas que están fuera de su control razonable.

JSM no asume ninguna responsabilidad por los cambios legales o jurisprudenciales que afecten a los Servicios y que tengan lugar después de la prestación de los mismos o, tras el inicio de estos, en el supuesto de que el criterio de asesoramiento adoptado no permita la rectificación del mismo, pero deberá ponerlo en conocimiento inmediato del Cliente.

Los socios, empleados o consultores del Despacho no asumen personalmente responsabilidad alguna frente al Cliente.

#### 13. Tratamiento de datos de carácter personal

En el supuesto que, como consecuencia de los Servicios establecidos en la Propuesta, JSM tenga acceso a datos de carácter personal del Cliente, el tratamiento de los mismos se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos 2016/679, "RGPD".

Para la gestión de esta propuesta el firmante AUTORIZA expresamente a que sus datos de carácter personal y cualesquiera datos que sean necesarios sean tratados por la sociedad JSM.

- El firmante SÍ AUTORIZA el tratamiento de sus datos para que JSM pueda remitirle comunicaciones e información adicional sobre sus servicios y actividades, no relacionadas directamente con esta propuesta.
- El firmante NO AUTORIZA el tratamiento de sus datos para que JSM pueda remitirle comunicaciones e información adicional sobre sus servicios y actividades, no relacionada directamente con esta propuesta.

El firmante se compromete a que los datos que proporcione a JSM sean veraces y hayan sido obtenidos legítimamente.

En caso de que la Propuesta sea aceptada por el firmante, las finalidades legítimas del tratamiento de los datos de carácter personal son las gestiones necesarias para el asesoramiento contratado, así como archivo de expedientes y remisión de comunicaciones e información adicional sobre servicios y actividades de JSM, si así se ha autorizado. En este sentido, la legitimación del tratamiento es la relación contractual que se establece con esta propuesta y el cumplimiento de las obligaciones profesionales y legales correspondientes y, en su caso, el consentimiento expreso para la remisión de comunicaciones e información sobre servicios y actividades de JSM no relacionada directamente con este encargo.

Los datos de carácter personal proporcionados por el firmante podrán ser comunicados a los Juzgados y Tribunales o, en su caso, Administraciones Públicas, así como a otros profesionales que deban intervenir o sea conveniente que intervengan, para el cumplimiento de la presente propuesta.

El firmante tiene los derechos reconocidos en RGPD a acceder, rectificar y suprimir los datos, solicitar la portabilidad de los mismos, oponerse al tratamiento y solicitar la limitación de éste y puede ejercerlos mediante un escrito dirigido al Departamento de Protección de Datos y Privacidad de JSM con domicilio en calle Pintor Sorolla, 1-3 - 46002 Valencia o a la dirección de correo electrónico info@es.JSM.com indicando en ambos casos su nombre y apellidos y acompañando una fotocopia de su DNI.

De igual modo, si el firmante considera que sus derechos no se atienden debidamente, tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.

De acuerdo con lo dispuesto en el RGPD, habida cuenta del carácter reservado de los datos, documentos e informaciones que obran en poder del Cliente y que, en su caso, pudieran ser conocidos por JSM a causa de la ejecución de la Propuesta, JSM se compromete a que dichos datos permanezcan secretos y a cumplir con las medidas de seguridad que a estos efectos establezca el Cliente.

A estos efectos, JSM se compromete a tomar, respecto de sus empleados, las medidas necesarias para que resulten informados de la necesidad del cumplimiento de las obligaciones que le incumben y que, en consecuencia, deben respetar.

JSM se compromete a tratar los datos personales a los que tenga acceso únicamente conforme a las instrucciones que, a tal efecto, le indique el Cliente.

Concluidas las relaciones profesionales entre el Cliente y el Despacho, el primero podrá solicitar al segundo la destrucción de cualquier dato de carácter personal facilitado a excepción de aquellos que deban ser conservados por imperativo legal.

#### 14. Propiedad intelectual

Los derechos de propiedad intelectual sobre la documentación generada y sobre las ideas originales concebidas con ocasión de la prestación de los Servicios corresponden a JSM.

JSM podrá utilizar, exclusivamente para su uso interno toda la documentación generada por el Despacho con ocasión de la prestación de los Servicios. El Cliente no podrá distribuir la misma ni facilitar su acceso a otras personas distintas del Cliente, salvo previa autorización expresa y escrita de JSM.

El Cliente exonera a JSM de la obligación de custodia o conservación de tales documentos una vez transcurrido el plazo de cinco años.

#### 15. Acuerdo íntegro

Las presentes Condiciones Generales y la Propuesta sustituyen y anulan cualquier acuerdo anterior entre el Cliente y JSM. Salvo acuerdo en contrario entre las partes, la Propuesta y las presentes Condiciones Generales constituyen la totalidad de lo acordado entre las mismas en relación con la prestación de los Servicios objeto de la Propuesta. En caso de discrepancia entre el contenido de las presentes Condiciones Generales y la Propuesta, prevalecerá esta última.

Estas cláusulas generales están también disponibles en inglés. En caso de discrepancias, prevalecerá la versión española.

#### 16. Legislación aplicable. Fuero

La Propuesta de Servicios y estas Condiciones Generales se regirán por el derecho español común, sometiéndose el Cliente y JSM, con renuncia expresa a cualquier otra jurisdicción que les pudiera corresponder, a los Juzgados y Tribunales de Madrid para cuantas cuestiones pudieran derivarse de la interpretación, ejecución, cumplimiento o incumplimiento de las mismas.

# INFORME

A través del presente informe se va a proporcionar información sobre el tratamiento fiscal que consideramos que puede ser más beneficioso para cada una de las cuestiones planteadas por el cliente.

A lo largo del presente, se realiza una evaluación detallada de las operaciones que el cliente ha planteado, distinguiendo la aplicación de la normativa en régimen general y en régimen especial, en caso de ser aplicables. Posteriormente se comenta en cada una de las operaciones la tributación indirecta que le sea de aplicación, en caso de serlo. Por último, en el caso de que en las fases del proyecto revista de una importancia singular otros aspectos fiscales a tener en cuenta, se desarrollaran en este apartado.

Vamos a distinguir 3 áreas:

- Tributación Directa
- Tributación Indirecta
- Otros



# Índice

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Cuestiones Previas .....</b>  | <b>19</b> |
| 1.1      | Estructura inicial de la inversión.....                                      | 19        |
| 1.1.1    | Porcentaje de participación de los socios .....                              | 22        |
| 1.1.2    | Consolidación fiscal del grupo en nuestra estructura societaria.....         | 28        |
| 1.1.3    | Definición y Requisitos del Régimen de Consolidación Fiscal .....            | 28        |
| 1.1.4    | Ventajas del Régimen de Consolidación Fiscal en el Proyecto .....            | 29        |
| 1.1.5    | Implicaciones de la Estructura Unificada en España.....                      | 32        |
| 1.1.6    | Consideraciones sobre la Doble Imposición para LuxCo .....                   | 33        |
| 1.2      | Alternativas de Financiación Propuestas en el Caso .....                     | 33        |
| 1.2.1    | Modalidades de financiación del proyecto .....                               | 33        |
| 1.2.2    | Análisis de las Alternativas desde el Punto de Vista Fiscal y Financiero. 35 |           |
| <b>2</b> | <b>FASES DEL PROYECTO .....</b>  | <b>37</b> |
| 2.1      | Fase inicial (de la inversión).....  | 37        |
| 2.1.1    | Tributación directa.....   | 37        |
| 2.1.2    | Tributación indirecta.....   | 38        |
| 2.2      | Fase de desarrollo (de la promoción).....                                    | 38        |
| 2.2.1    | Tributación directa.....   | 38        |
| 2.2.2    | Tributación indirecta.....   | 38        |
| 2.3      | Fase de Construcción de viviendas .....                                      | 42        |
| 2.3.1    | Tributación directa.....   | 42        |
| 2.3.2    | Tributación indirecta.....   | 42        |
| 2.4      | Fase de transmisión.....   | 45        |
| 2.4.1    | Tributación directa.....   | 45        |
| 2.4.2    | Tributación indirecta.....   | 47        |
| 2.4.3    | Otros .....  | 51        |
| 2.5      | Fase de Arrendamiento .....  | 53        |
| 2.5.1    | Tributación directa.....   | 53        |
| 2.5.2    | Tributación Indirecta .....  | 57        |
| 2.5.3    | Otros .....  | 60        |
| 2.6      | Fase de distribución de beneficios .....                                     | 63        |
| 2.6.1    | Tributación directa.....   | 63        |
| 2.6.2    | Tributación Indirecta .....  | 65        |

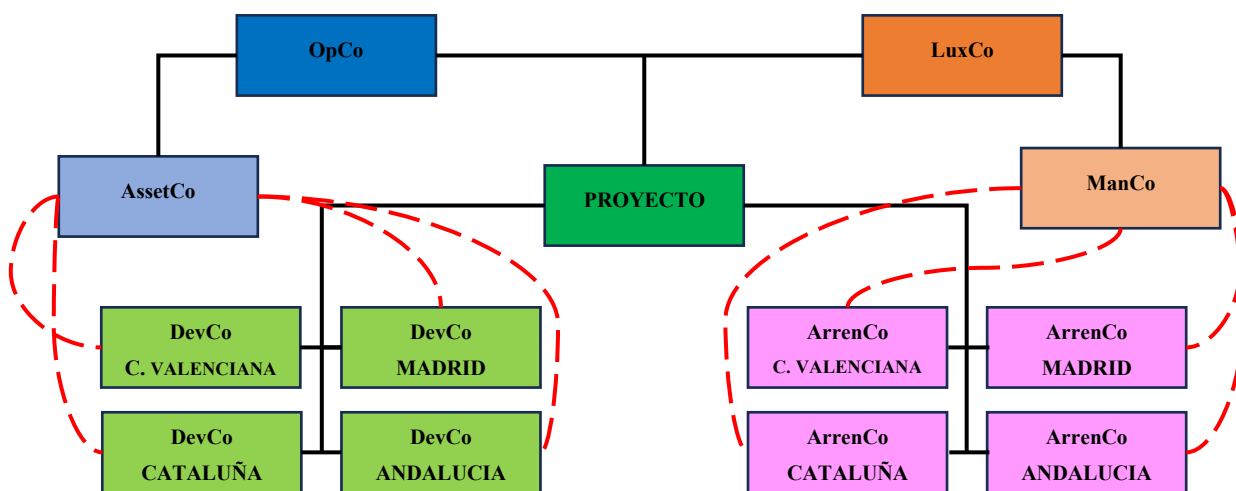
|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 2.7      | Fase de desinversión .....                             | 65        |
| 2.7.1    | Tributación directa.....                               | 65        |
| 2.7.2    | Tributación Indirecta .....                            | 69        |
| <b>3</b> | <b>Reportabilidad del proyecto bajo la DAC 6 .....</b> | <b>70</b> |

# 1 Cuestiones Previas

## 1.1 Estructura inicial de la inversión

Tras haber analizado la información facilitada en el supuesto de hecho presentado, nos planteamos las siguientes alternativas en cuanto a la estructura de la inversión. Con el objetivo de clarificar y mostrar las 2 estructuras más favorables para este grupo a lo largo del proyecto, procedemos a escenificar dichas estructuras a través de las siguientes Imágenes:

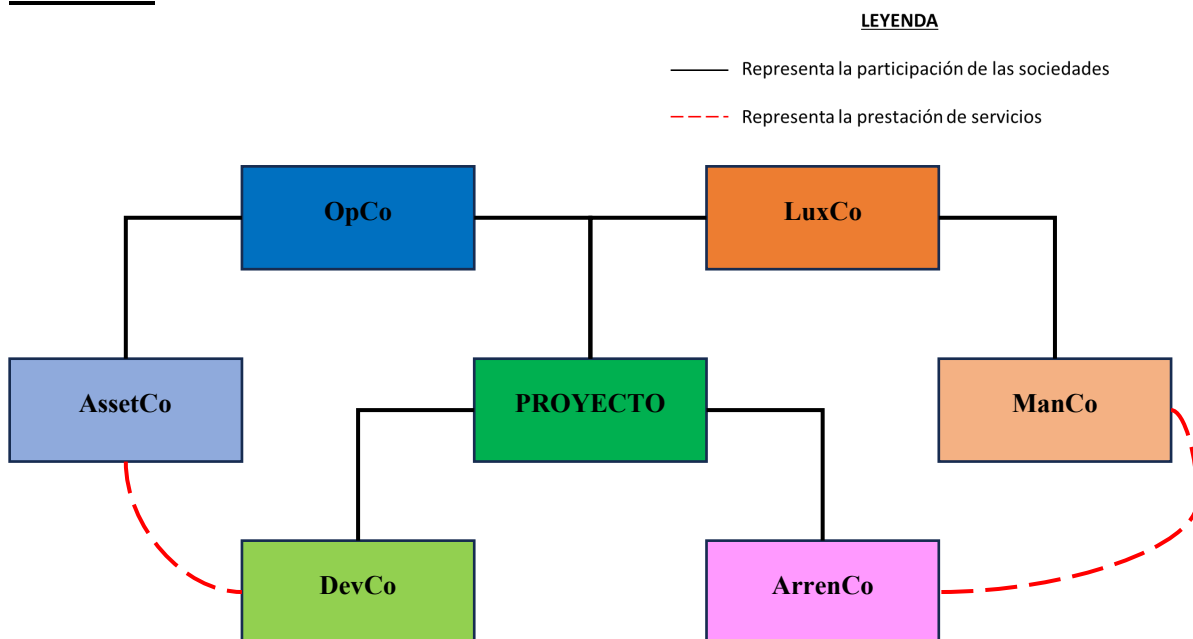
### OPCION A



### LEYENDA

- Representa la participación de las sociedades
- - - Representa la prestación de servicios

## OPCIÓN B



Como se puede observar en las imágenes, la estructura de ambas opciones tiene varios elementos comunes, encontrándose la única diferencia en el último escalón de la estructura.

En la primera opción planteada (OPCIÓN A), los socios inversores, “OpCo” y “LuxCo”, constituirían una sociedad Holding, que denominaremos “PROYECTO”, la cual participará al 100% de las sociedades “ArrenCos” y “DevCos” que se pueden observar en el organigrama.

En adición a lo anterior, los socios de “PROYECTO” prestarán servicios de asset management a las “ArrenCos” a través de las filiales “AssetCo” en el caso de “OpCo”, y de “ManCo” en el caso del fondo de inversión “LuxCo”, filial del Grupo que conforma “LuxCo”, sita en Alemania.

Siguiendo con la estructura plasmada en la imagen, por un lado, se constituirán las sociedades “DevCo C. VALENCIANA”, “DevCo MADRID”, “DevCo CATALUÑA” y “DevCo ANDALUCIA”, las cuales se encargarán del desarrollo de la actividad de construcción y promoción inmobiliaria en cada una de las Comunidades Autónomas en las que se pretende Invertir. en el seno de dicha entidad se encontrarán los activos en los cuales se pretende construir los edificios para su posterior arrendamiento o venta.

Por otro lado, se constituirán las sociedades “ArrenCo C. VALENCIANA”, “ArrenCo MADRID”, “ArrenCo CATALUÑA” y “ArrenCo ANDALUCIA”, las cuales serán las encargada de prestar los servicios de arrendamiento o poner en venta los bienes inmuebles construidos y promocionados por las “DevCos” mencionadas anteriormente en cada una de las Comunidades Autónomas en las que se pretende Invertir.

Atendiendo a las estructuras descritas en los párrafos anteriores, nos planteamos una duda, ¿Cuál es la estructura de la inversión más beneficiosa para este proyecto de inversión?

Pues bien, para determinar cuál de estas opciones es más ventajosa, desde el punto de vista fiscal, vamos a analizar ambas estructuras organizativas teniendo en consideración la aplicación de los distintos regímenes especiales del Impuesto sobre Sociedades aplicables a nuestro caso concreto, los incentivos fiscales y la eficiencia operativa.

Teniendo en consideración que la actividad principal de las empresas va a ser, por un lado, el desarrollo y promoción urbanísticos, y por otro lado el arrendamiento o la venta de inmuebles, cabe mencionar que la regla general que se sigue a la hora de localizar el hecho imponible que se pudiese originar en relación con un inmueble, es que dicha operación se localizará en el lugar en el que radique el inmueble. Dicha regla la podemos ver plasmada tanto en el IVA, como en TPO, como en IIVTNU o en el mismo IS, entre otros.

A su vez, una estructura de inversión en la cual se constituya una empresa en cada C.A. en la que se pretende invertir, nos proporcionaría un mayor control a efectos administrativos, a la hora de mantener todo al corriente y revisar la correcta llevanza de los libros y la contabilidad; a la vez que nos permite tener más controlado el cumplimiento de los requisitos legales establecidos para la aplicación de regímenes especiales, como puede ser el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, que comentaremos más adelante. Sin embargo, esta estructura acarrea a su vez mas costes administrativos y duplicidad de gestiones, dado que se está llevando a cabo las mismas tareas administrativas en cada una de las sociedades. También cabe añadir que el cumplimiento de todos los requisitos para poder aplicarse el régimen anteriormente mencionado, es más difícil de cumplirlos o mantenerlos en 4 sociedades distintas que en 1 sola sociedad.

Por otro lado, con solamente 2 sociedades, una DevCo y una ArrenCo, se optimizan y se reducen los costes administrativos, es más fácil cumplir y mantener el cumplimiento de

los requisitos para aplicar el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas recogido en la LIS. A su vez, dicha estructura también beneficia a una mayor efectiva aplicación del régimen de consolidación fiscal y un estructura operativa más eficiente.

Por todo lo anteriormente mencionado, y teniendo en cuenta que todas las comunidades autónomas en las que se pretende invertir están sujetas a la normativa común, no siéndoles de aplicación la normativa foral; y que se tributara siempre en el lugar donde se encuentren ubicados los inmuebles, la opción más beneficiosa para este proyecto de inversión es establecer **una única DevCo y una única ArrenCo para todo el proyecto**. Esta estructura permite una gestión centralizada de la promoción y el arrendamiento, facilita el proceso de consolidación fiscal y minimiza los costes administrativos y de cumplimiento normativo.

### **1.1.1 Porcentaje de participación de los socios**

Atendiendo a las intenciones de cada uno de los inversores del proyecto, el porcentaje de participación de ambos inversores en la plataforma “PROYECTO” no será equitativo.

Para estructurar las participaciones de “LuxCo” y “OpCo” en “PROYECTO”, es crucial establecer los porcentajes que aseguren las condiciones deseadas, atendiendo tanto a los beneficios fiscales del régimen de exención en el Impuesto sobre Sociedades como a la flexibilidad en la gestión. Con todo ello, planteamos 2 escenarios en la estructura participativa del proyecto.

Con el objetivo de cumplir con los intereses de ambas partes, y teniendo en consideración los beneficios fiscales recogido en la LIS y en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en adelante “LSC”, los porcentajes de participación de cada uno de los socios queda de la siguiente manera:

La primera propuesta planteada para el caso, es la de mantener una estructura de participación del **75% para LuxCo y 25% para OpCo**. Este reparto de participaciones responde a un enfoque estratégico que considera tanto los beneficios fiscales como los derechos de control en cada sociedad creada para el proyecto inmobiliario (DevCos y ArrenCos). Además, esta estructura optimiza los incentivos fiscales para ambas partes,

permitiendo una gestión eficaz y asegura una flexibilidad suficiente en caso de desinversión futura.

La propuesta de mantener una **participación del 75% para LuxCo y 25% para OpCo** en cada sociedad tiene en cuenta los siguientes elementos clave:

A) Cumplimiento del Régimen Fiscal de Exención en el Impuesto sobre Sociedades

De acuerdo con la LIS, la exención fiscal en dividendos y plusvalías obtenidos por una entidad residente recogida en el artículo 21, es aplicable cuando:

- La participación en la entidad generadora de dividendos o plusvalías sea **igual o superior al 5%** del capital social.
- La participación se mantenga de forma **continua por un mínimo de un año**.

Con la participación **del 25% en DevCo y ArrenCo**, OpCo cumple con creces estos requisitos, permitiéndole acogerse a la **exención de dividendos y plusvalías**. Con la aplicación de esta exención, conseguimos optimizar la carga tributaria de OpCo en España y evitamos que la misma renta tribute dos veces, es decir, evitamos la doble imposición sobre los beneficios obtenidos, un aspecto crucial, ya que OpCo desea participar como inversor minoritario sin involucrarse activamente en la gestión diaria.

Por otro lado, **LuxCo**, con su participación mayoritaria del **75%**, también se beneficiará de este régimen de exención en los retornos de inversión en España al verse sobradamente cumplidos los requisitos mencionados anteriormente. Además, al ser una entidad luxemburguesa, sus dividendos pueden estar exentos de retención en la fuente, en función de los convenios de doble imposición entre España y Luxemburgo, optimizando así la tributación sobre dividendos internacionales que ofrece Luxemburgo en sus tratados fiscales. En el artículo 10 de CDI<sup>1</sup> de España con Luxemburgo podemos ver dicha tributación.

---

<sup>1</sup>CDI de España con Luxemburgo. Artículo 10. Dividendos: <https://www.hacienda.gob.es/Documentacion/Publico/NormativaDoctrina/Tributaria/CDI/Textos-Sinteticos/CDI-TS-Luxemburgo-SP.pdf>

Cabe puntualizar que, pese a que con carácter general la exención sea del 95 %, cabe la opción de que dicha exención pase a ser total, es decir, del 100%, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 21.10 de la LIS

#### B) Control Estratégico y de Gestión para LuxCo

Como socio mayoritario, LuxCo retiene el control estratégico y de gestión en cada DevCo y ArrenCo. Este control es fundamental para alcanzar los objetivos de inversión de la plataforma y cumplir con los requisitos de gobernanza de su país de origen. Los beneficios específicos del control mayoritario para LuxCo incluyen:

- **Definición de la Política de Inversiones y Gestión de Activos:** La participación mayoritaria facilita la toma de decisiones estratégicas en relación con los activos, asegurando que estas decisiones estén alineadas con los objetivos de retorno del fondo de inversión luxemburgués.
- **Supervisión de la Gestión Local:** La influencia significativa en la plataforma permite a LuxCo implementar controles y prácticas operativas que aseguren la coherencia con sus políticas de compliance y gestión de riesgos. Esto garantiza la protección de su inversión y refuerza la estabilidad operativa en las DevCos y ArrenCos.
- **Optimización Fiscal en Luxemburgo:** Al poder controlar la distribución de dividendos y los flujos financieros, LuxCo puede planificar el reparto de beneficio de “DevCo” y “ArrenCo” de manera eficiente, minimizando la tributación en Luxemburgo gracias a su régimen fiscal favorable, el cual fomenta la inversión internacional mediante la **exención de retenciones y otros tributos sobre dividendos**.

#### C) Participación Minoritaria Cualificada para OpCo

La participación del **25% para OpCo** le proporciona una influencia estratégica en la plataforma sin que deba asumir un rol de control total, lo cual es ventajoso en varios aspectos:



- **Reducción de Exposición Financiera y Operativa:** Al no tener control mayoritario, OpCo puede beneficiarse de los retornos de la inversión inmobiliaria sin la responsabilidad de una gestión activa. Esto limita su exposición a los riesgos y costes operativos que generalmente enfrentan los socios mayoritarios.
- **Acceso a Incentivos Fiscales:** La posición de OpCo como minoritario cualificado le permite acceder a la exención de dividendos y plusvalías prevista en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, sin necesidad de asumir una participación más significativa en cada DevCo y ArrenCo. Este porcentaje del 25% asegura que OpCo evite la doble imposición y reduzca la tributación sobre los ingresos generados por la inversión inmobiliaria.
- **Minoría de Bloqueo:** Con una participación del 25%, OpCo puede ejercer una minoría de bloqueo en ciertas decisiones estratégicas que requieran una mayoría cualificada, lo cual le brinda un rol en la toma de decisiones sin asumir el control operativo.

#### D) Estructura Adaptativa para una Posible Salida de Inversión

La estructura del **75%-25%** ofrece flexibilidad en caso de desinversión, permitiendo a LuxCo y OpCo ajustar o vender sus participaciones sin alterar la organización de la plataforma. Esto es importante en el caso de considerar una **salida a bolsa o venta a un fondo de inversión**, según se menciona en el planteamiento del proyecto. En este esquema:

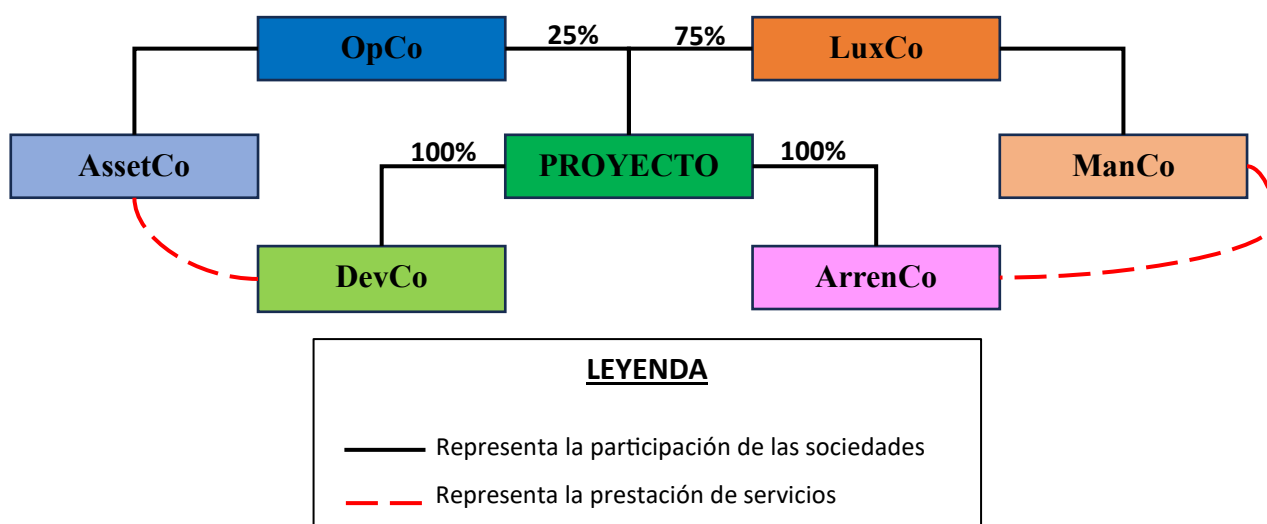
- a) **LuxCo** puede maximizar su retorno mediante la venta de un bloque mayoritario, lo cual es atractivo para los inversores interesados en adquirir el control de las entidades.
- b) **OpCo** puede desinvertir su participación minoritaria de forma independiente, permitiendo que un posible comprador adquiriera una participación estratégica sin el compromiso de asumir el control total.

En conclusión, la estructura de participación **75% para LuxCo y 25% para OpCo** cumple con los objetivos estratégicos, fiscales y operativos de ambas partes:

1. **LuxCo con el 75%:** Garantiza el control estratégico y operativo en la plataforma, en consonancia con sus objetivos fiscales y financieros, al tiempo que optimiza la repatriación de beneficios en Luxemburgo.
2. **OpCo con el 25%:** Accede a los beneficios fiscales del régimen de exención sin asumir la gestión de las operaciones, lo cual garantiza una estructura fiscalmente eficiente en términos de dividendos y plusvalías, al tiempo que minimiza su exposición a los riesgos operativos.

Esta estructura asegura la **optimización fiscal en el Impuesto sobre Sociedades**, cumple con los **convenios de doble imposición** y proporciona flexibilidad para futuras modificaciones en la participación. Además, permite una alineación con los objetivos financieros y fiscales de ambas entidades, maximizando el valor de la inversión y asegurando un marco de gobernanza adecuado.

Con el objetivo de clarificar e ilustrar los porcentajes de participación escogidos para el caso, adjunto el organigrama siguiente:



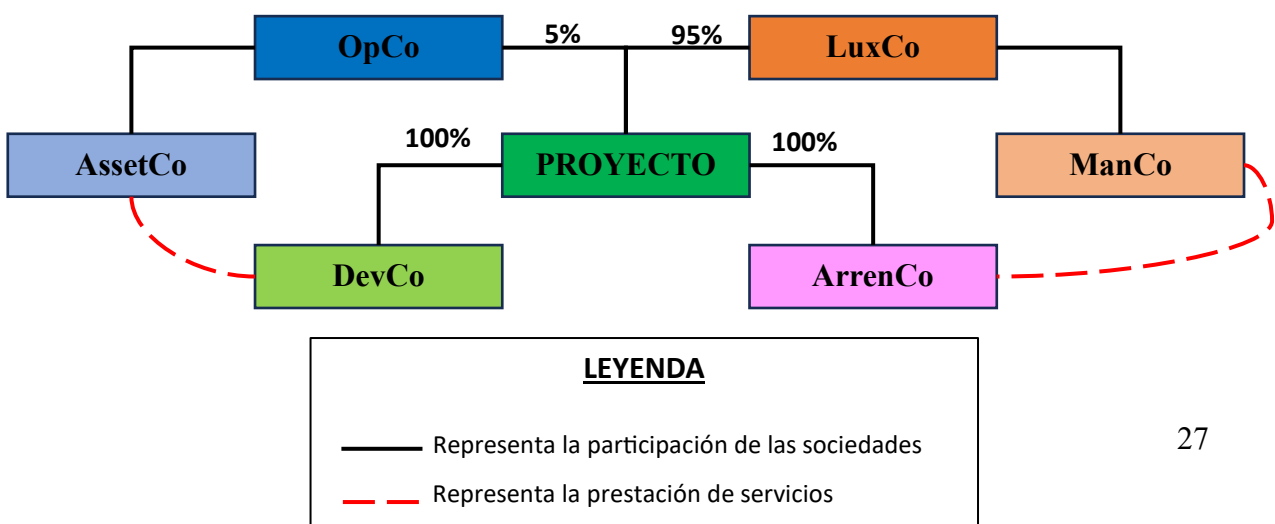
Cabe puntualizar que esta estructura de participación se puede plantear o considerarse en el supuesto en el que “OpCo” tenga la suficiente capacidad económica como para poder desembolsar el 25% de la inversión que se pretende llevar a cabo. De no cumplirse, esta estructura sería inviable.

No obstante lo anterior, teniendo en consideración solamente las implicaciones fiscales de la estructura de la participación de ambos socios la estructura más óptima y beneficiosa para ambos inversores son 95% para LuxCo, y el 5% para OpCo.

Con el 95% de participación, LuxCo cumple con creces la participación mínima para aplicarse la exención de dividendos recogida en el artículo 21 de la LIS, a su vez que mantiene prácticamente el control absoluto, manteniéndose como accionista minoritario “OpCo”; y es muy favorable para una posible desinversión futura, ya sea a través de la venta de las participaciones en bloque a otro fondo de inversión, o la venta segregada de las participaciones sociales, siempre manteniendo el porcentaje de participación mínimo del 5%. En este sentido, la Posición de “LuxCo” en ambos modelos no varía, dado que en ambos es el socio mayoritario.

Por otro lado, con el 5% restante, OpCo podría aplicarse la exención por dividendos recogido en el artículo 21 de la LIS, invertiría la menor cantidad de dinero posible para poder aplicarse la exención, y asume muchos menos riesgos en proyecto de inversión. En este modelo de reparto, a efectos fiscales no varía, dado que sigue pudiendo declarar como exentos los dividendos obtenidos por el artículo 21 de la LIS, La variación en comparación con el primer modelo es a efectos mercantiles.

Por todo ello, atendiendo a los intereses de ambos inversores, y desde un punto de vista fiscal, la opción más conveniente será la estructura de participación de un 95% para “LuxCo” y un 5% para “OpCo”. Con este reparto de participación, OpCo se puede aplicar la exención por dividendo mencionada con anterioridad, invirtiendo el capital mínimo para serle de aplicación, y asume menor riesgo en la inversión; mientras que LuxCo se hace cargo de monto restante, siéndole de aplicación la exención mencionada junto con una posible aplicación del régimen de consolidación fiscal en las empresas partícipes del proyecto de inversión.



### **1.1.2 Consolidación fiscal del grupo en nuestra estructura societaria.**

En el marco del proyecto de inversión inmobiliaria en España, y dado el interés de los socios en estructurar la operación de forma fiscalmente eficiente, se analiza la viabilidad de aplicar el régimen de consolidación fiscal.

### **1.1.3 Definición y Requisitos del Régimen de Consolidación Fiscal**

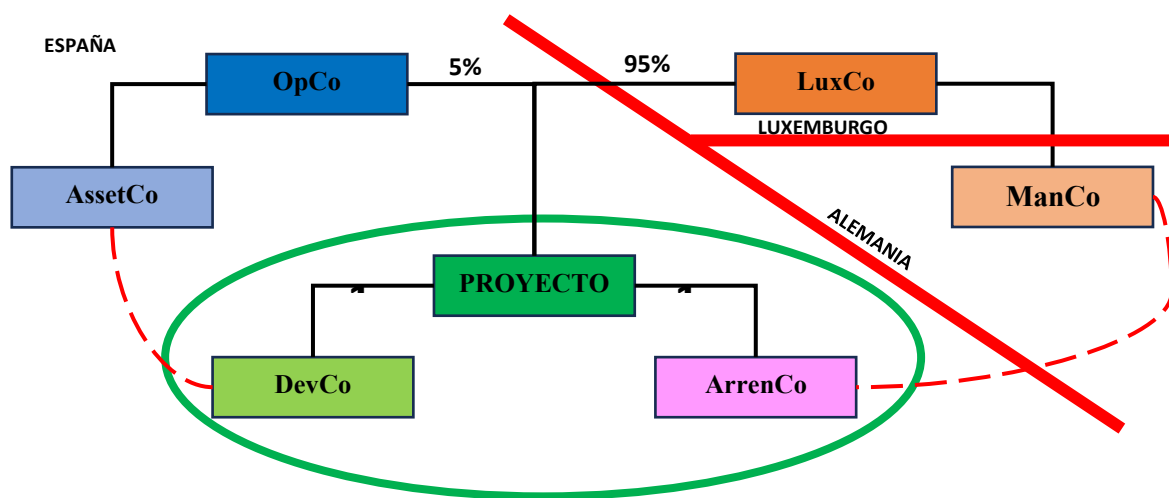
El régimen de consolidación fiscal, regulado en los artículos 55 a 75 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS), permite la presentación de una única declaración fiscal para un grupo de entidades residentes en España, calculando una base imponible consolidada. Los principales requisitos para la aplicación de este régimen son:

- **Dominante en territorio extranjero con Representante en España:** Según el Capítulo VI del Título VII de la LIS, concretamente en el artículo 58.1, se establece que una entidad dominante residente en la UE, que no se encuentre situada en un paraíso fiscal, y que esté sujeta a un impuesto análogo al español, puede formar un grupo fiscal en España siempre que se designe una entidad residente en España como representante del grupo fiscal.
- **Participación mínima:** según lo establecido en el artículo 58.2 de la LIS, La entidad dominante debe poseer una participación mínima del 75% en el capital social de las entidades dependientes para consolidarlas fiscalmente en el grupo español y la mayoría de derechos de votos. En el caso de que la sociedad dominante cotice en bolsa, dicho porcentaje se reducirá hasta el 70%.
- **Residencia fiscal de las entidades integrantes:** a su vez, en este mismo capítulo se estipula en uno de sus artículos que la delimitación del grupo de consolidación fiscal estará conformada por todas aquellas sociedades españolas de las que la sociedad dominante, LuxCo, tenga una participación igual o superior al 75%.
- **Uniformidad en el ejercicio fiscal:** Todas las entidades del grupo consolidado deben tener el mismo período impositivo.

En este caso, LuxCo actuará como la sociedad dominante del grupo, dado que ostenta el 75% de todas las sociedades del grupo, siendo estas PROYECTO y todas las DevCos y ArrenCos. Por su parte, dado que la LIS establece la obligación de establecer un

representante a efectos del grupo en España, la sociedad holding PROYECTO, residente en España y bajo control de LuxCo (75%) y OpCo (25%), actuaría como la entidad representante del grupo de consolidación fiscal, ya que cumple con los requisitos legales y controla efectivamente las DevCos y ArrenCos, y por ende, será responsable de presentar la declaración consolidada del grupo fiscal y de gestionar el cumplimiento de todas las obligaciones fiscales en nombre del grupo.

A modo de ejemplo expongo el organigrama del grupo reflejando las sociedades integrantes del régimen de consolidación fiscal rodeados con un ovalo verde.



#### 1.1.4 Ventajas del Régimen de Consolidación Fiscal en el Proyecto

La aplicación del régimen de consolidación fiscal en una estructura como la planteada proporcionaría los siguientes beneficios fiscales:

- **Compensación de bases imponibles negativas:** En virtud del régimen de consolidación, las bases imponibles negativas generadas por una entidad del grupo pueden compensarse con las bases imponibles positivas de otras entidades, siempre respetando las limitaciones a las compensación de BINs recogidas en el régimen especial en el artículo 66<sup>2</sup> de la LIS.

<sup>2</sup> Artículo 66 LIS: “Si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible del grupo fiscal ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensado con las bases imponibles positivas del grupo fiscal en los términos previstos en el artículo 26 de esta Ley” <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2014-12328&p=20240627&tn=1#a66>

En este proyecto, las DevCo, durante las fases iniciales de promoción y construcción, podrían incurrir en pérdidas fiscales que serían compensables con los beneficios generados por las ArrenCo en la fase de arrendamiento, optimizando así la base imponible global del grupo, reduciendo la carga fiscal.

En relación con este punto, es importante señalar que, actualmente, la compensación de bases imponibles negativas (BINs) está limitada al 70% de la base imponible. Esta restricción se debe a la sentencia del Tribunal Constitucional (STC CI 2577-2023<sup>3</sup>) de 18 de enero de 2024, que declaró inconstitucionales el artículo 3, apartados Uno y Dos, del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre. Este Real Decreto-ley introducía medidas tributarias con el objetivo de consolidar las finanzas públicas y abordar cuestiones urgentes en materia social, entre las cuales se incluía la limitación de la compensación de BINs en función de la Importe Neto de la Cifra de Negocios (INCN)

No obstante, la limitación actual podría sufrir nuevas modificaciones. En este sentido, con efectos desde el 1 de enero de 2024, el Partido Socialista ha presentado una enmienda que reintroduce, entre otras disposiciones, la restricción a la compensación de BINs para grandes empresas, la misma limitación que fue declarada inconstitucional en la mencionada sentencia del Tribunal Constitucional.

- **Eliminación de operaciones intragrupo<sup>4</sup>:** Las transacciones entre las DevCo y las ArrenCo, tales como la transferencia de los inmuebles terminados para su gestión en arrendamiento, no generarán resultados fiscales sujetos a tributación, ya que el régimen de consolidación elimina los beneficios internos entre las entidades del grupo. Esto es particularmente beneficioso en este caso, dada la previsión de transmisión de activos entre DevCo y ArrenCo.
- **Aprovechamiento conjunto de deducciones y beneficios fiscales:** El régimen permite aplicar las deducciones y beneficios fiscales de forma consolidada, lo que

---

<sup>3</sup> Sentencia TC 2577/2023: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2024-3277>

<sup>4</sup> Artículo 44 Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2010-14621&p=20210130&tn=1#a44>

maximiza el aprovechamiento de incentivos fiscales aplicables al grupo en su conjunto, como las deducciones por doble imposición y por actividades de I+D+i.

- **Simplificación administrativa:** Al presentar una única declaración consolidada, se reduce la carga administrativa y se simplifican los procedimientos de cumplimiento fiscal en España, centralizando la gestión de las obligaciones fiscales en PROYECTO como representante del grupo.
- **Exención parcial en el reparto de beneficios<sup>5</sup>:** Como ya hemos adelantado, los dividendos distribuidos de las filiales a la matriz gozan de una exención del 95%, por lo que solo se tributará por el remanente, es decir, el 5%. Esto es en aplicación del artículo 21 LIS. Además, cumpliéndose los requisitos previstos en apartado 1 del artículo 21, los dividendos distribuidos a la entidad matriz no estarán sujetos a retención. Cabe mencionar que el tratamiento del reparto de beneficios a LuxCo varía respecto a lo mencionado dado que es una entidad no residente en el territorio español, por lo que habrá que atender a lo dispuesto en la LIRNR y el CDI de España con Luxemburgo. Situación que analizaremos más adelante en la Fase 6.
- **Operaciones de reestructuración bajo régimen de neutralidad:** El régimen de consolidación fiscal permite realizar operaciones de reestructuración, como fusiones, escisiones o aportaciones de activos, bajo el principio de neutralidad fiscal, lo que evita la generación de gravámenes inmediatos y favorece una reorganización eficiente dentro del grupo.
- **Formación de un Grupo de IVA:** La posibilidad de optar por la constitución de un grupo de IVA dentro del régimen de consolidación fiscal permite centralizar la gestión del IVA en el grupo, optimizando su flujo de caja y reduciendo la carga administrativa, especialmente en el caso de entidades que realicen operaciones intragrupo sujetas a este impuesto.
- **Diferimiento en la tributación de operaciones de venta de activos entre empresas del grupo:** El régimen de consolidación fiscal posibilita diferir la tributación de las plusvalías generadas en la venta de activos entre las entidades

---

<sup>5</sup> Consulta DGT V 1154-21: [https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num\\_consulta=V1154-21](https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1154-21)

del grupo, lo que contribuye a mejorar la eficiencia financiera y a gestionar de forma estratégica las obligaciones fiscales derivadas de dichas operaciones.

### **1.1.5 Implicaciones de la Estructura Unificada en España**

El proyecto contempla la creación de una única **DevCo** y una única **ArrenCo** para gestionar las inversiones inmobiliarias en todas las comunidades autónomas. Esta estructura presenta varias implicaciones en relación con el régimen de consolidación fiscal:

- **Compensación de Resultados Consolidada:** Con una estructura unificada, los resultados fiscales de la DevCo y ArrenCo se consolidan a nivel nacional, lo cual simplifica la compensación de pérdidas y ganancias dentro del grupo. Esto permite optimizar la tributación total del grupo al poder aplicar las bases imponibles negativas generadas en algunas áreas contra las bases positivas en otras, todo dentro del mismo ejercicio fiscal.
- **Reducción de Costes Administrativos:** Al operar con una única DevCo y ArrenCo, los costes de cumplimiento fiscal y las formalidades administrativas se reducen considerablemente. No es necesario gestionar múltiples entidades, lo cual simplifica la contabilidad y la presentación de declaraciones, y reduce los costes asociados al cumplimiento fiscal. Además, si se incorpora una nueva inversión en otra comunidad autónoma, la estructura centralizada minimiza la necesidad de ajustes adicionales.
- **Flexibilidad en la Financiación Interna:** La consolidación fiscal con una estructura unificada permite una gestión eficiente de los flujos de fondos entre la DevCo y la ArrenCo, ya que las operaciones financieras internas no generan efectos fiscales adversos. Esto es beneficioso para un proyecto inmobiliario de esta envergadura, donde la DevCo puede recibir financiación externa para cubrir los costes de construcción sin que los traspasos de fondos o activos hacia la ArrenCo resulten en cargas fiscales adicionales.



## **1.1.6 Consideraciones sobre la Doble Imposición para LuxCo**

- **Dividendos y Plusvalías:** Como entidad dominante en la UE, LuxCo podría enfrentar doble imposición sobre los dividendos o plusvalías percibidos de las entidades en España. No obstante, el artículo 14 de la LIRNR y la directiva matriz filiar permite la aplicación de una exención en dividendos y plusvalías, siempre que se cumplan ciertos requisitos recogido en el apartado h) del artículo anteriormente mencionado. Esta exención sería aplicable en este caso, permitiendo que los dividendos distribuidos desde España a LuxCo estén exentos de tributación en España, siempre y cuando se cumplan las condiciones necesarias.

La estructura del proyecto, con LuxCo como entidad dominante y PROYECTO como representante en España, cumple con los requisitos legales para aplicar el régimen de consolidación fiscal. Esto permite al grupo optimizar su tributación global en España mediante la compensación de bases imponibles, la eliminación de efectos fiscales en operaciones intragrupo, el aprovechamiento conjunto de deducciones y la simplificación administrativa.

## **1.2 Alternativas de Financiación Propuestas en el Caso**

### **1.2.1 Modalidades de financiación del proyecto**

Como se puede ver en los datos facilitados del caso planteado, para la financiación se pretende utilizar 3 mecanismos de financiación distintos, los cual tienen diferentes consecuencias fiscales. Los detallamos a continuación.

#### **a) Aportaciones a Fondos Propios**

LuxCo y OpCo aportarán capital propio a través de la sociedad holding PROYECTO, fortaleciendo la estructura patrimonial inicial del grupo. Estas aportaciones de capital son esenciales para cubrir la parte del proyecto que no estará sujeta a financiación externa, aportando estabilidad financiera y evitando compromisos de pago de intereses en fases iniciales. Este tipo de financiación, si bien no permite deducción de intereses, mejora el ratio de solvencia y facilita la obtención de crédito bancario para las DevCo.

## **b) Préstamos participativos**

Los préstamos de accionistas, en este caso otorgados por LuxCo y OpCo a PROYECTO, permiten aportar capital adicional en forma de deuda. Estos préstamos pueden estructurarse como deuda subordinada o préstamos participativos, que en España gozan de ciertas ventajas fiscales al ser considerados fondos propios desde un punto de vista mercantil, sin quedar sujetos a las limitaciones de deducibilidad de gastos financieros. Además, los intereses de los préstamos de accionistas son deducibles, lo que optimiza la carga fiscal.

Cabe mencionar que, para que un préstamo entre el socio y la sociedad tenga la consideración de préstamo participativo, éste deberá cumplir los requisitos establecido en el artículo 20 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica, el cual establece lo siguiente:

*“Uno. Se considerarán préstamos participativos aquéllos que tengan las siguientes características:*

- a) La entidad prestamista percibirá un interés variable que se determinará en función de la evolución de la actividad de la empresa prestataria. El criterio para determinar dicha evolución podrá ser: el beneficio neto, el volumen de negocio, el patrimonio total o cualquier otro que libremente acuerden las partes contratantes. Además, podrán acordar un interés fijo con independencia de la evolución de la actividad.*
- b) Las partes contratantes podrán acordar una cláusula penalizadora para el caso de amortización anticipada. En todo caso, el prestatario sólo podrá amortizar anticipadamente el préstamo participativo si dicha amortización se compensa con una ampliación de igual cuantía de sus fondos propios y siempre que éste no provenga de la actualización de activos.*
- c) Los préstamos participativos en orden a la prelación de créditos, se situarán después de los acreedores comunes.*
- d) Los préstamos participativos tendrán la consideración de fondos propios a los efectos de la legislación mercantil.*

*Dos. Los intereses devengados tanto fijos como variables de un préstamo participativo se considerarán partida deducible a efectos de la base imponible del Impuesto de Sociedades del prestatario.”*

**c) Préstamos Promotor Bancarios**

La estructura contempla la solicitud de préstamos promotor a entidades financieras españolas, específicamente para la fase de desarrollo de cada DevCo. Estos préstamos, diseñados para financiar proyectos inmobiliarios, se aplicarán al 60% del coste de construcción, de acuerdo con las condiciones del mercado y la política de riesgo de las entidades financieras. La deducibilidad de los intereses de estos préstamos en el Impuesto sobre Sociedades permite optimizar la carga tributaria durante la fase de construcción.

**d) Régimen fiscal de la subrogación**

En el momento en que las ArrenCos adquieran los inmuebles de las DevCos, podrán subrogarse en los préstamos promotor o bien solicitar nueva financiación. La subrogación permite a las ArrenCos continuar con las condiciones de crédito ya negociadas, optimizando recursos y simplificando el proceso de financiación, mientras que la alternativa de solicitar nueva financiación dependerá de las condiciones crediticias y el coste de mercado al momento de la compra.

## **1.2.2 Análisis de las Alternativas desde el Punto de Vista Fiscal y Financiero**

**a) Aportaciones a Fondos Propios:**

Aunque no generan deducción de intereses, mejoran la estructura patrimonial del grupo y facilitan la obtención de financiación bancaria al reducir el apalancamiento del proyecto. Además, siguiendo con los criterios establecidos por la Dirección General de Tributos, en adelante DGT en diferentes consultas, a modo de ejemplo, la consulta **V1978-16**,

El tratamiento de la aportación de capital del socio a la sociedad, va a variar dependiendo de que la aportación de los socios sea proporcional a la participación en la sociedad o no lo sea. El tratamiento fiscal en ambos supuestos, se desarrollará en el apartado siguiente.

**b) Préstamos de Accionistas:**

La posibilidad de estructurar los préstamos como préstamos participativos añade flexibilidad a la estructura de financiación, permitiendo deducir los intereses sin aumentar el endeudamiento mercantil. Esto optimiza la carga fiscal de PROYECTO y DevCo, y ofrece a LuxCo y OpCo un retorno deducible en forma de intereses, alineando la inversión con los objetivos fiscales del grupo. En relación con lo anterior, desde el punto de vista del prestamista, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 21.2. 2º de la LIS, los intereses percibidos tendrán un tratamiento fiscal equivalente al de los dividendos, por lo que los intereses del prestamos participativo estarán exentos de tributación en un 95%. Desde el punto de vista del prestatario, al tenor de lo dispuesto en el artículo 15.a) 2º párrafo, dichos intereses tendrán la consideración de gasto no deducible a efectos del impuesto al entenderse que son una retribución de los fondos propios.

**c) Préstamos Promotor Bancarios:**

Esta alternativa de financiación es fiscalmente ventajosa, ya que los intereses son deducibles en el Impuesto sobre Sociedades y permiten cubrir hasta el 60% del coste de construcción de cada promoción inmobiliaria. Los préstamos promotor son especialmente útiles en la fase de construcción, pues no afectan la estructura patrimonial de PROYECTO, y la garantía recae principalmente sobre los activos en desarrollo (los terrenos y edificios en construcción de las DevCo). A diferencia de los préstamo participativos, los intereses devengados tendrán la consideración de gasto deducible a efectos del impuesto, aunque deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 16 de la LIS para ver si me puedo deducir la totalidad de los intereses devengados este año, o no.

**d) Subrogación o Nueva Financiación para ArrenCos:**

La subrogación en la deuda de las DevCos facilita la adquisición de inmuebles por parte de las ArrenCos sin necesidad de renegociar condiciones de financiación, aprovechando las condiciones previas. Alternativamente, si las condiciones de mercado son favorables, las ArrenCos podrían solicitar nueva financiación para mejorar las condiciones de pago y reducir el coste financiero.

## 2 FASES DEL PROYECTO

### 2.1 Fase inicial (de la inversión)

#### 2.1.1 Tributación directa

Como ya hemos indicado en las cuestiones previas del informe, respecto a la tributación directa de la inversión, vamos a comentar el tratamiento fiscal de los distintos métodos de financiación escogidos.

a) Aportación de capital por los Socios<sup>6</sup>

Para el correcto tratamiento de la aportación de los socios, vamos a hacer una distinción entre la aportación de capital en proporción a su participación en la sociedad, y una aportación no proporcional.

**Aportación proporcional a la participación**

En este supuesto, entendiendo a lo establecido en la LIS y en la normativa contable, dicha aportación se contabilizará en la cuenta “118. Aportaciones de socios o propietarios”. A consecuencia de ello, y siguiendo el criterio contable establecido en la NRV 18<sup>7</sup>, dicha aportación no tendrá la consideración de ingreso imputable, pasando directamente al patrimonio neto de la sociedad. Por ello, dicha aportación no se verá reflejada en el resultado contable de la sociedad, y tampoco estará presente en la base imponible de la sociedad beneficiaria de dicha aportación.

Desde el punto de vista del socio aportante de la sociedad, la DGT ha establecido un criterio para el tratamiento de dichas aportaciones en función de que la aportación a los fondos propios se realice:

- SIN derecho a devolución<sup>8</sup> (a fondo perdido): se considerará que la aportación sigue el mismo criterio que las aportaciones realizadas para compensar pérdidas y, por tanto, constituye mayor valor de adquisición de las participaciones en la sociedad, cuya tributación quedaría diferida a una posterior transmisión.

---

<sup>6</sup> Consulta Vinculante V1978-16: [https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num\\_consulta=V1978-16](https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1978-16)

<sup>7</sup> NRV 18:

<sup>8</sup> Artículo 17.4 LIS

- CON posibilidad de un posterior reembolso (tras acuerdo de la Junta): se considerará que el importe retirado minorará el valor fiscal de adquisición de la participación y, si hubiera exceso, entonces se considerará ingreso.

### **Aportación NO proporcional a la participación**

En este caso, desde el punto de vista de la sociedad beneficiaria, la parte proporcional a la participación de la sociedad, seguirá sin tributar a efectos del IS, dado que no se considerará un ingresos. Sin embargo, la parte excedente tendrá la consideración de ingreso computable, por lo que sí que tributará.

Desde el punto de vista del socio aportante, el excedente de la aportación tendrá la consideración de liberalidad efectos del impuesto, por lo que, en concordancia con lo establecido en el artículo 15.e) LIS no serán deducibles, por lo que se deberá realizar un ajuste extracontable positivo por el importe relativo al exceso de la aportación.

## **2.1.2 Tributación indirecta**

En esta fase del proyecto de inversión, no se lleva a cabo ninguna actividad que resulte importante a efectos del IVA, por lo que no cabe analizar ninguna operación en este apartado.

## **2.2 Fase de desarrollo (de la promoción)**

### **2.2.1 Tributación directa**

En esta fase del proyecto cabría mencionar la posible sujeción de las sociedades que conforman el grupo al régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, que se desarrolla en el apartado 2.5 del presente informe

### **2.2.2 Tributación indirecta**

#### **A) Impuesto sobre el Valor Añadido**

En cuanto al hecho imponible que se lleva a cabo en esta fase del proyecto, el artículo 4 LIVA establece la sujeción a este tipo impositivo de *“las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su*

*actividad empresarial o profesional, incluso si se efectúan en favor de los propios socios, asociados, miembros o partícipes de las entidades que las realicen”.*

Por otra lado, al tenor de lo dispuesto en el artículo 5.Uno.b) LIVA, en el cual se establece que tendrán la consideración empresarios o profesionales a efectos del impuesto, entre otros, *“a quienes realizan la promoción de edificaciones destinadas a su venta, adjudicación o cesión por cualquier título, aunque sea ocasionalmente”*, llegamos a la conclusión de que DevCo ostenta la condición de empresario o profesional a efectos del IVA, desde el momento en que comienza a llevar a cabo actividades encaminadas a la promoción de edificaciones, en este caso viviendas.

A su vez, dentro de esta fase también se lleva a cabo la adquisición de los terrenos por parte de DevCo, realizando otra actividad sujeta al IVA Tal y como se puede deducir de lo dispuesto en los artículos 4 y 5 LIVA anteriormente mencionados. Sin embargo, el legislador estableció en el artículo 20. Uno.20º LIVA una exención de las entregas de terrenos no edificables. Al tenor de lo establecido en la ley del impuesto, tendrán la consideración de terrenos edificables *“los terrenos calificados como solares por la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás normas urbanística, así como los demás terrenos aptos para la edificación por haber sido está autorizada por la correspondiente licencia administrativa”*. Por ello, puesto que DevCo tiene intención de construir viviendas, deberá asegurarse de adquirir terrenos edificables o, en su caso, solicitar la correspondiente licencia administrativa. En cualquier caso, DevCo soportará IVA, ya sea por la adquisición del terreno urbanizables, que va con IVA, o por la obtención de una licencia administrativa que autorice la edificación.

En adición con lo anterior, además de las actividades anteriormente mencionadas y analizadas, en esta fase del proyecto, también se llevan a cabo numerosos trámites administrativos como pueden ser la recalificación del terreno o la solicitud de autorización de obras, entre otras, de vital importancia para llevar a cabo en este caso la construcción de las viviendas. Por todo ello, desde el instante en el que DevCo comience con los trámites administrativos para la solicitud de dichas licencias, o a llevar a cabo actuaciones encaminadas a la promoción de las viviendas, podrá empezar a considerarse empresario o profesional a efectos del impuesto. A raíz de lo anterior, DevCo podrá proceder a la deducción de las cuotas de IVA soportadas por esa actividad, por lo que, la deducción de las cuotas soportadas por esta actividad podrá retrotraerse a ese mismo momento. En este sentido, la ley del IVA establece en el apartado Uno del artículo 93 lo

mencionado, estipulando que “[...], las cuotas soportadas o satisfechas con anterioridad al inicio de la realización habitual de entregas de bienes o prestaciones de servicios correspondientes a sus actividades empresariales o profesionales podrán deducirse con arreglo a lo dispuesto en los artículos 111, 112 y 113 de esta Ley.”. en nuestro caso, de los artículos citados, nos será de aplicación el artículo 111, en el cual se establece que se permite la deducción del IVA soportado por adquisiciones anteriores al inicio de la actividad empresarial o profesional, siempre y cuando pueda confirmarse por elementos objetivos la intención de destinar dichas adquisiciones a la realización de actividades empresariales o profesionales.

En conclusión, DevCo podrá deducirse las cuotas soportadas en la adquisición de los terrenos, la obtención de licencias, y demás actividades encaminadas a la realización de la actividad de promoción inmobiliaria. Para poder proceder a ello, DevCo deberá seguir las directrices establecidas en el artículo 97 de la LIVA, en el cual se establece que, para poder deducirse ese IVA soportado, la sociedad deberá acreditar que dicha actividad o compra se ha destinado a la realización de una actividad empresarial o profesional. El documento probatorio más adecuado para el caso será la factura original expedida por quien le haya entregado los bienes o prestado los servicios que haya destinado a la realización de su actividad empresarial o profesional.

Por otro lado, consta que, con la intención de llevar a cabo estas actuaciones de promoción inmobiliaria, DevCo solicitará financiación a entidades financieras españolas en forma de préstamos promotor. Asimismo, ArrenCo podrá subrogarse en esta financiación en la compra de los edificios terminados o solicitar nueva financiación en función de las condiciones del mercado.

En lo que respecta al IVA en relación con los préstamos promotor, si bien se trata de una operación sujeta, esta a su vez se encuentra exenta de tributación en el IVA al tenor de lo dispuesto en el artículo 20.1.18 LIVA en el cual se establece que estarán exentos de tributar por IVA “*la concesión de créditos y préstamos de dinero, cualquiera que sea la forma en que se instrumente*”. De este modo, al tratarse de una operación exenta, el sujeto pasivo, en este caso la entidad financiera, no repercutirá IVA a DevCo, por lo que este último tendrá un IVA soportado nulo por este concepto.

En relación con lo anterior, en el caso de que se opte por la subrogación a la subrogación de ArrenCo en la financiación, esta subrogación del deudor no implicará una novación ni



un cambio en las condiciones originales del préstamo, sino que únicamente supone un cambio en la persona obligada a cumplir con la deuda, no modificándose sin embargo las condiciones acordadas inicialmente. Así, ArrenCo, como nuevo deudor, deberá asumir las obligaciones y derechos que tenía DevCo. Puesto que no se da un hecho que deba ser objeto de inscripción ni que suponga una alteración de los elementos esenciales del préstamo, no deberá aplicarse AJD. En este mismo sentido se pronuncia la STS 1103/2020, según la cual *"la liberación de unos codeudores del préstamo hipotecario no supone una modificación de la responsabilidad hipotecaria, pues la hipoteca sigue vigente sobre las mismas fincas, sino una mera modificación subjetiva de los responsables. Por tanto, la subrogación del deudor no será una actuación o hecho que devengue AJD"*.

## **B) ITPAJD**

Pasando al siguiente Impuesto indirecto que entra en juego en esta fase del proyecto, como es el ITPAJD, en lo que respecta a la tributación por este impuesto en la modalidad de TPO, tal y como se ha mencionado en los párrafos anteriores, la concesión del préstamo es una operación exenta pero sujeta a IVA, lo cual determina la imposibilidad de estar sujeta a la modalidad de TPO, puesto que se trata de conceptos incompatibles.

Por otro lado, en lo que respecta a la modalidad de AJD, deberá tributar por la cuota gradual del documento notarial, al cumplirse los tres requisitos del artículo 31.2 TRLITPAJD, es decir, estar formalizada mediante escritura pública, ser susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad y poseer un contenido valuable. Asimismo, puesto que estamos ante un préstamo garantizado con hipoteca, será sujeto pasivo el prestamista, es decir, la entidad financiera, en virtud de lo establecido en el apartado segundo del artículo 29 TRLITPAJD.

Sin embargo, el artículo 7 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, determina la exención de aquellas escrituras que documenten la operación de subrogación en la modalidad gradual de AJD sobre documentos notariales.

## 2.3 Fase de Construcción de viviendas

### 2.3.1 Tributación directa

En esta fase del proyecto no se lleva a cabo ninguna actividad o acción relativa a la tributación directa. No obstante lo anterior, cabe mencionar que los gastos en lo que incurra DevCos en el desarrollo de las viviendas tendrá la consideración de gastos deducibles a los efectos del IS a efectos del cálculo de la Base imponible al estar íntimamente relacionados con la actividad principal de la entidad, siempre y cuando que estén debidamente acreditados y contabilizados.

### 2.3.2 Tributación indirecta

#### A) IVA

Tal y como se ha analizado en apartados anteriores, DevCo es la empresa del grupo designada para la promoción de unas edificaciones, y para ello contratará la construcción de los mismos para posteriormente transmitirlos mediante compraventa a ArrenCo.

En consecuencia, nos encontramos ante la realización de una ejecución de obra, que, a efectos del IVA, en función de unas características, puede ser calificada como entrega de bienes o como prestación de servicios. El elemento que nos va a diferenciar la ejecución de obra entrega de bienes de una de prestación de servicios radica en la aportación de materiales que realice el empresario que ejecute la obra a la ejecución de la misma.

Teniendo en cuenta lo anterior y atendiendo a lo dispuesto en el artículo 8. Dos. 1º de la LIVA, la ejecución de obra será considerada como una entrega de bienes *“cuando el empresario que ejecute la obra aporte una parte de los materiales utilizados, siempre que el coste de los mismos exceda del 40 por 100 de la base imponible”*. En consecuencia, tendrá la calificación de prestación de servicios cuando no se cumpla este requisito, es decir, cuando el coste de los materiales sea inferior a dicho límite.

En nuestro caso concreto, será sujeto pasivo de la operación DevCo, en aplicación de la regla de inversión del sujeto pasivo recogida en el artículo 84 LIVA, en la cual se establece lo siguiente:

*“Uno. Serán sujetos pasivos del Impuesto:*

2.º Los empresarios o profesionales para quienes se realicen las operaciones sujetas al Impuesto en los supuestos que se indican a continuación:

*f) Cuando se trate de ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales (...), consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.”*

Una vez analizado la sujeción al impuesto y sujeto pasivo la operación, procedemos a averiguar el tipo de gravamen aplicable a esta operación. En concordancia con lo establecido en el artículo 91.Uno.3.1º LIVA que establece un tipo de gravamen del 10% en “*Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados*”; podemos afirmar que el tipo de gravamen aplicable en esta operación es el 10%

En síntesis, en esta operación, al aplicarse la regla de inversión del sujeto pasivo recogida en el artículo 84. Uno. 2º. f) LIVA, en adelante “ISP”, será la propia DevCo quien se encargará de á autorrepercutirse el IVA generado en la ejecución de obra al tipo del 10%, por ser quien ostenta la condición de sujeto pasivo.

De este modo y a raíz de lo comentado, tal y como establece la Consulta Vinculante V0443-14, en lo que respecta a la emisión de la factura, los contratistas emitirán la misma sin repercutir IVA, pero incluyendo la mención de “inversión del sujeto pasivo”, para dar así cumplimiento a lo establecido en el artículo 6.1.m) del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.

## **B) ITPAJD**

En cuanto al ITPAJD en su modalidad de TPO, puesto que, como hemos podido observar en el apartado anterior, la ejecución de obra es una operación sujeta y no exenta de IVA. En consecuencia, no estará sujeta a la modalidad de TPO del ITPDAJD.

Sin embargo, pese a que, como mencionamos en el párrafo anterior, la operación se encuentra no sujeta a la modalidad de TPO del ITPAJD, puesto que fecha de finalización

de la obra tendrá lugar la “declaración de obra nueva”, por este acto se realiza el hecho imponible Actos Jurídicos Documentados (AJD) del ITPAJD, por lo que, consecuentemente deberá tributar por ello. La mencionada declaración de obra nueva, consiste en un acto jurídico unilateral que sirve para dejar constancia documental ante Notario, es decir, de manera fehaciente, de la existencia de una obra nueva, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad<sup>9</sup>. Gracias a esta declaración, se deja constancia de la terminación de la edificación y de la adquisición del derecho a lo edificado. Por todo ello, Dicha declaración se encuentra sujeta a la modalidad de AJD del ITPAJD, en virtud de lo establecido en el artículo 31.2 TRLITPAJD. Mas concretamente, la primera copia de la escritura de declaración de obra nueva estará sujeta, además de a la cuota fija, a la cuota gradual de la modalidad de AJD, documentos notariales.

En cuanto a la base imponible del ITPAJD modalidad AJD cuota fija, esta estará constituida por el valor real de coste de la obra nueva<sup>10</sup> que declare la escritura de declaración de obra nueva<sup>11</sup>.

En este caso, el AJD en su cuota fija supondrá un coste de 0,30 euros por pliego o 0,15 euros por folio, a elección del fedatario.

Seguidamente, En lo que respecta al ITPAJD modalidad AJD cuota gradual, a continuación se adjunta una tabla con las cuotas a aplicar en cada Comunidad Autónoma:

|           |                             |                    |
|-----------|-----------------------------|--------------------|
| Andalucía | 0,30€/pliego<br>0,15€/folio | 1,2% <sup>12</sup> |
| Cataluña  | 0,30€/pliego<br>0,15€/folio | 1,5% <sup>13</sup> |

<sup>9</sup> Consulta vinculante DGT: V3306-19:

[https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num\\_consulta=V3306-19](https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V3306-19)

<sup>10</sup> Artículo 70.1 del Reglamento del ITP y AJD, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo (BOE de 22 de junio)

<sup>11</sup> Idem. [V3306-19](#), “no se incluirán en la base imponible: - El IVA; - Demás impuestos análogos; - Tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local; - Honorarios de profesionales; - Beneficio empresarial del contratista; - Cualquier otro concepto que no integre el coste de ejecución material.”

<sup>12</sup> Artículo 49 Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

<sup>13</sup> Artículo 642-1 Decreto Legislativo 1/2024, de 12 de marzo, por el que se aprueba el libro sexto del Código tributario de Catalunya, que integra el texto refundido de los preceptos legales vigentes en Catalunya en materia de tributos cedidos.

|                      |                             |                     |
|----------------------|-----------------------------|---------------------|
| Comunidad de Madrid  | 0,30€/pliego<br>0,15€/folio | 0,75% <sup>14</sup> |
| Comunidad Valenciana | 0,30€/pliego<br>0,15€/folio | 1,5% <sup>15</sup>  |

## 2.4 Fase de transmisión

### 2.4.1 Tributación directa

En relación con la tributación directa, en lo que respecta a IS, al llevarse a cabo dicha operación entre entidades vinculadas pertenecientes a un grupo mercantil de la artículo 42 del Código de Comercio (C. Com), tendremos que analizar si dicha operación tiene la consideración de operación vinculada, con todo lo que ello implica.

Para dar una definición de operaciones vinculadas la LIS lleva a cabo referencias constantes al artículo 42 del C.Com. ahora bien, la regulación concreta de la figura de operaciones vinculadas se amplía en la LIS al recoger en el artículo 18.2 de la LIS que serán operaciones vinculadas aquellas que se den entre personas o entidades vinculadas y no solamente entre empresas del grupo, estableciendo para ello el siguiente listado de personas o entidades que han de considerarse como vinculadas:

*«2. Se considerarán personas o entidades vinculadas las siguientes.*

- a) Una entidad y sus socios o partícipes.*
- b) Una entidad y sus consejeros o administradores, salvo en lo correspondiente a la retribución por el ejercicio de sus funciones.*
- c) Una entidad y los cónyuges o personas unidas por relaciones de parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado de los socios o partícipes, consejeros o administradores.*
- d) Dos entidades que pertenezcan a un grupo.*

<sup>14</sup> Artículo 36 Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado.

<sup>15</sup> Artículo 14. Cuatro Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos.

e) Una entidad y los consejeros o administradores de otra entidad, cuando ambas entidades pertenezcan a un grupo.

f) Una entidad y otra entidad participada por la primera indirectamente en, al menos, el 25 por ciento del capital social o de los fondos propios.

g) Dos entidades en las cuales los mismos socios, partícipes o sus cónyuges, o personas unidas por relaciones de parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado, participen, directa o indirectamente en, al menos, el 25 por ciento del capital social o los fondos propios.

h) Una entidad residente en territorio español y sus establecimientos permanentes en el extranjero.

En los supuestos en los que la vinculación se defina en función de la relación de los socios o partícipes con la entidad, la participación deberá ser igual o superior al 25 por ciento. La mención a los administradores incluirá a los de derecho y a los de hecho.

Existe grupo cuando una entidad ostente o pueda ostentar el control de otra u otras según los criterios establecidos en el artículo 42 del [Código de Comercio](#), con independencia de su residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas».

Por todo lo anterior, podemos observar que la transmisión de los inmuebles de DevCo a ArrenCo tiene la consideración de operación vinculada, al pertenecer ambos al mismo grupo mercantil y fiscal. Es por ello que se deberá de valorar la operación a valor de mercado, tal y como se establece en el artículo 18.1 de la LIS

A su vez, dado que la operación de transmisión de los inmuebles va a superar los 250,000 €, ambas sociedades estarán obligadas a realizar la documentación de precios y transferencia regulados en el artículo 18 de la LIS y del artículo 15 al 20 del RIS<sup>16</sup>. dicha documentación consta de un Master file, que tendrá que hacer la sociedad dominante, y un Local Fila, que lo harán las dependiente. Además, en el supuesto de que no se cumpliera el límite de los 250.000 €, habría que tener en cuenta los otros límites, dado que también se consideraría Operación vinculada sujeta a documentación de precios y a

---

<sup>16</sup> Capítulo V, Título I Real Decreto 634/2015, de 10 de julio: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7771&p=20240131&tn=1#cv>

presentar el modelo 232 en el caso de que una operación específica supere los 100.000 €, como muy probablemente sea el caso<sup>17</sup>

Además, cabe mencionar que deberá presentar también el Modelo 232 relativo a las operaciones vinculada.

Por último, trayendo a colación lo descrito acerca del régimen de consolidación fiscal, el cual puede ser muy beneficioso para el grupo, dado que, en aplicación de las eliminaciones, puede hacerse ver como que no se ha producido ganancia o pérdida difiriéndose el beneficio en el momento en el que los inmuebles salgan del grupo entre otros beneficios. Además, respecto a las operaciones vinculadas intragrupo, en un grupo de consolidación fiscal no tienen la obligación de documentarlas.

## 2.4.2 Tributación indirecta

### A) IVA

En esta fase, para que la transmisión de las viviendas por parte de DevCo (o, en su caso, los terceros) a ArrenCo (o ArrenCos) esté sujeta a IVA, en primer lugar, es necesario que se realice por un empresario, en virtud del art. 5 LIVA. En concreto, se consideran empresarios o profesionales quienes realizan actividades empresariales o profesionales, es decir, aquellas “*que impliquen la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios*”<sup>18</sup>. Al tenor de lo dispuesto en este artículo, tendrá a consideración de actividad empresarial o profesional “*la urbanización de terrenos o la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas a la venta, adjudicación o cesión por cualquier título*”. Por todo ello, dado que DevCo realiza una actividad empresarial o profesional, tiene la consideración de empresario o profesional a efectos de IVA, y, por consiguiente, sujeto pasivo del impuesto.

En segundo lugar, dado que el objeto principal de la operación en cuentas versa sobre inmuebles, ello conlleva a la aplicación de la regla especial de localización del art. 69 LIVA, por la cual, el lugar de realización del hecho imponible se encuentra en el TAI para

---

<sup>17</sup> Orden HFP/816/2017: <https://www.boe.es/eli/es/o/2017/08/28/hfp816>

<sup>18</sup> Art. 5. Dos LIVA

las entregas de inmuebles que radiquen en dicho territorio; por lo que la operación se encuentra gravada en España.

Una vez determinada la sujeción al IVA de la operación, resulta de interés mencionar la exención inmobiliaria establecida en el art. 20.22.A) LIVA, la cual determina la exención de las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación. No obstante lo anterior, el legislador estableció un mecanismo por el cual, pese a que en dicho apartado se declare como una operación exenta, el sujeto pasivo del impuesto, al tenor de lo dispuesto en el artículo 20. Dos de la LIVA, puede renunciar a la exención. Esta opción es muy ventajosa cuando estamos ante una persona jurídica, y que así nos podríamos deducir el IVA soportado en la presentación del Modelo 303.

Sin embargo, dado que en esta fase nos encontramos ante una primera entrega, tal y como se desprende del artículo 20.22.A) apartado segundo de la LIVA, se considera primera entrega *“la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada”*. Por todo ello, a la hora de calificar una entrega de edificaciones, viviendas en nuestro caso concreto, como primera o segunda o ulterior entrega, y aplicar, cuando proceda, la exención, sera necesario que la edificación objeto de la transacción se encuentre terminada o totalmente rehabilitada. En este sentido, reiterada doctrina establece que una edificación podrá entenderse como terminada a efectos del IVA, cuando esta sea objetivamente apta para su uso, en nuestro caso concreto, como vivienda, sin necesidad de que el adquirente realice obra adicional alguna<sup>19</sup>. Para ello, al tenor de lo dispuesto en los artículos 6 y 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se deberá acreditar la finalización o terminación de una obra a través del certificado final de obra, todo ello sin perjuicio de que, tras la finalización de la misma, se requiriera llevar a cabo determinados trámites administrativos para su ocupación. En el caso de las viviendas, para que tengan la consideración de aptas para su uso, es necesaria la obtención de la cédula de habitabilidad, no considerándose terminada la obra mientras no se disponga de tal certificación. Cabe puntualizar que el hecho de que determinados elementos complementarios, como jardines o viales interiores, no se encuentren terminados, no obsta para que la entrega tenga la

---

<sup>19</sup> Entre otras, Consulta V0097-13; Consulta Vinculante V0012-21 de 4 de enero de 2021



consideración de primera entrega de edificación terminada, mientras el elemento principal, es decir, la vivienda, sí esté finalizada.

Una vez analizada la sujeción de la operación al impuesto, procedemos a la cuantificación de la Base imponible (BI) de la operación. Para ello, tenemos que atender a las reglas de cálculo de la BI del IVA recogidas en el precepto 79. Cinco LIVA, una regla especial la cual establece que:

*“Cinco. Cuando exista vinculación entre las partes que intervengan en una operación, su base imponible será su valor normal de mercado.*

*La vinculación podrá probarse por cualquiera de los medios admitidos en derecho. Se considerará que existe vinculación en los siguientes supuestos:*

*a) En el caso de que una de las partes intervinientes sea un sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades o un contribuyente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, cuando así se deduzca de las normas reguladoras de dichos Impuestos que sean de aplicación.*

*(...)*

*Esta regla de valoración únicamente será aplicable cuando se cumplan los siguientes requisitos:*

*a) Que 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 que correspondería en condiciones de libre competencia.*

*b) Cuando el empresario profesional que realice la entrega de bienes o prestación de servicios determine sus deducciones aplicando la regla de prorrata y, tratándose de una operación que no genere el derecho a la deducción, la contraprestación pactada sea inferior al valor normal de mercado.*

*c) Cuando el empresario o profesional que realice la entrega de bienes o prestación de servicios determine sus deducciones aplicando la regla de prorrata y, tratándose de una operación que genere el derecho a la deducción, la contraprestación pactada sea superior al valor normal de mercado”.*

En base a lo anterior, procede concluir que nos encontramos ante una operación entre entidades vinculadas, en la que la destinataria de la operación, es decir, ArrenCo, tiene limitado su derecho a la deducción del IVA al realizar una actividad exenta, tal y como se analizará en la Sección V apartado b) del Informe, por lo que la base imponible de la transmisión de viviendas será el valor de mercado de cada edificación.<sup>20</sup>

Seguidamente, Respecto al tipo de gravamen aplicable a la operación, el artículo 91. Uno.1. 7º LIVA señala la aplicación de un tipo reducido del 10% en las entregas de edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas. Por norma general, para este tipo de operaciones se aplicará el tipo de gravamen del 10 %. Sin embargo, dado que la única actividad que realiza ArrenCo es el arrendamiento de viviendas, existe la posibilidad de que ArrenCo (o ArrenCos) aplique el régimen especial de arrendamiento de vivienda, regulado en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en cuyo caso se aplicaría un tipo superreducido del 4%,

Siguiendo lo establecido en el apartado segundo del art. 91. Dos.1. 6º LIVA. Para ello, será requisito necesario que las rentas derivadas del posterior arrendamiento puedan ser objeto de la bonificación establecida en el artículo 49 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades<sup>21</sup>. En resumen, DevCo repercutirá a ArrenCo un IVA del 4% o 10% en función de si la entidad adquirente, ArrenCo, está acogida al régimen especial de arrendamiento de vivienda o no. Este tipo reducido también será de aplicación a los anexos y las plazas de garaje que se adquieran junto a la vivienda, con un máximo de dos, siempre y cuando dichas plazas se encuentren en el mismo edificio que la vivienda objeto de transmisión.

## **B) ITPAJD**

En relación con las implicaciones en el ITPAJD en la modalidad de TPO, dado que la transmisión de viviendas por el promotor una vez finalizada la construcción tiene la

---

<sup>20</sup> A estos efectos, se considerará valor de mercado aquel que correspondería satisfacer en condiciones de libre competencia a un proveedor independiente, respecto al mismo momento y misma fase de comercialización.

<sup>21</sup> El apartado 1 del artículo 49 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades establece una bonificación del 40% de la parte de cuota íntegra correspondiente a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos del artículo 48 del mismo texto articulado.

consideración de primera entrega a los efectos del IVA, y por ende, se encuentra sujeta pero no exenta de IVA, dicha operación no estará sujeta al concepto de TPO del ITPAJD.

Caso distinto sucede con la modalidad de AJD, dado que la escritura en la que se formalice la compraventa si le será de aplicación el ITPAJD modalidad AJD, tanto cuota fija como variable, tal y como se puede deducir de lo dispuesto en el artículo 31 TRLITPAJD.

En este caso, el AJD en su cuota fija impondrá un coste de 0,30 euros por pliego o 0,15 euros por folio, a elección del fedatario. En cuanto a la cuota gradual, dado que las viviendas que se pretenden transmitir se encuentran localizadas en distintos territorios de la geografía española (estarán ubicadas en Andalucía, Cataluña, Comunidad de Madrid y Comunidad Valenciana), habrá que atender a lo dispuesto por la normativa autonómica al respecto.

En lo que respecta a Andalucía, el art. 49 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece un tipo de gravamen del 1,2%.

Por su parte, en Cataluña, el artículo 642-1. d) del Decreto Legislativo 1/2024, de 12 de marzo, por el que se aprueba el libro sexto del Código tributario de Catalunya, que integra el texto refundido de los preceptos legales vigentes en Catalunya en materia de tributos cedidos, establece un tipo de gravamen del 1,5%.

En lo que respecta a la Comunidad de Madrid, el art. 36 de Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, establece un tipo de gravamen general del 0,75%, aplicable a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten actos y contratos distintos de los señalados en los artículos precedentes del mismo texto articulado.

Finalmente, el tipo de gravamen establecido por la Comunidad Valenciana asciende al 0,1%, según lo establecido en el artículo 14. Uno. A) de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos.

### **2.4.3 Otros**

#### **a. Tributación que soporta DevCo**

El vendedor está obligado a tributar por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) siempre que se cumpla el hecho imponible, es decir, que en el momento de la transmisión se haya producido un incremento en el valor del terreno, conforme establece el artículo 104.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL).

La base imponible de este impuesto está definida en el artículo 107.1 TRLHL, que dispone lo siguiente:

***“1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.***

*A efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 de este artículo, y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en su apartado 4”.*

El tipo impositivo, regulado en el artículo 108 del mismo texto, es determinado por cada Ayuntamiento, con un límite máximo del 30%. En caso de que se produzca un aumento del valor del terreno, será necesario consultar la Ordenanza Local del municipio donde se encuentren los inmuebles objeto de transmisión para identificar el porcentaje aplicable.

Finalmente, la LRHL contempla **dos métodos de cálculo del impuesto:**

- **Método objetivo (art. 107.1 a 4 TRLHL):** Este método se aplica de forma predeterminada. Consiste en calcular el incremento de valor del terreno aplicando al valor del mismo en el momento del devengo<sup>22</sup> el coeficiente correspondiente al período de generación, definido por la Ordenanza Local del Ayuntamiento. Este método será válido salvo que el sujeto pasivo opte por el método real.
- **Método real (art. 107.5 TRLHL):** Es una alternativa que puede ser utilizada a solicitud del contribuyente. Si el sujeto pasivo demuestra que el incremento real del valor del terreno (la diferencia entre los valores en las fechas de adquisición y transmisión) es menor que la base imponible calculada según el método objetivo,

---

<sup>22</sup> Que se corresponde con el Valor del Suelo

se tomará como base imponible el incremento real. Tras aplicar las deducciones y bonificaciones establecidas por las Ordenanzas Locales, se calculará la cuota del impuesto aplicando los coeficientes correspondientes a la base imponible.

En este contexto, se recomienda a DevCo agilizar el proceso de promoción y formalización de contratos de compraventa de las viviendas. Al acelerar la transmisión de los inmuebles, es posible minimizar la carga tributaria asociada al IIVTNU, optimizando así la tributación indirecta derivada de estas operaciones.

## **2.5 Fase de Arrendamiento**

### **2.5.1 Tributación directa**

Como anunciábamos anteriormente, el capítulo III de la LIS recoge un régimen especial de tributación al que pueden acogerse las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda. En concreto, el artículo 48.1 de esta ley afirma que:

*“1. Podrán acogerse al régimen previsto en este capítulo las sociedades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan construido, promovido o adquirido. Dicha actividad será compatible con la realización de otras actividades complementarias, y con la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento a que se refiere la letra b) del apartado 2 siguiente.*

*A efectos de la aplicación de este régimen especial, únicamente se entenderá por arrendamiento de vivienda el definido en el artículo 2.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en dicha Ley para los contratos de arrendamiento de viviendas.*

*Se asimilarán a viviendas el mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje con el máximo de dos, y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador, excluidos los locales de negocio, siempre que unos y otros se arrienden conjuntamente con la vivienda”.*

Posteriormente, el apartado segundo del mismo precepto regula los requisitos adicionales para la aplicación de este régimen:

*“2. La aplicación del régimen fiscal especial regulado en este capítulo requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:*

*a) Que el número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por la entidad en cada período impositivo sea en todo momento igual o superior a 8.*

*b) Que las viviendas permanezcan arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos 3 años. Este plazo se computará:*

*1.º En el caso de viviendas que figuren en el patrimonio de la entidad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del período impositivo en que se comunique la opción por el régimen, siempre que a dicha fecha la vivienda se encontrara arrendada. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.*

*2.º En el caso de viviendas adquiridas o promovidas con posterioridad por la entidad, desde la fecha en que fueron arrendadas por primera vez por ella.*

*El incumplimiento de este requisito implicará para cada vivienda, la pérdida de la bonificación que hubiera correspondido. Junto con la cuota del período impositivo en el que se produjo el incumplimiento, deberá ingresarse el importe de las bonificaciones aplicadas en la totalidad de los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen especial, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.*

*c) Que las actividades de promoción inmobiliaria y de arrendamiento sean objeto de contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido, con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada vivienda, local o finca registral independiente en que éstos se dividan.*

*d) En el caso de entidades que desarrollen actividades complementarias a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, que al menos el 55 por ciento de las rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento a que se refiere la letra b) anterior, o, alternativamente que al menos el 55 por ciento del valor del activo de la entidad sea susceptible de*

*generar rentas que tengan derecho a la aplicación de la bonificación a que se refiere el artículo 49.1 de esta Ley”.*

ArrenCo, la entidad del grupo encargada de la prestación de los servicios de arrendamiento, podrá acogerse a este régimen especial a efectos del IS, siempre y cuando que su principal actividad económica sea en el arrendamiento de viviendas, las cuales en este caso han adquiridas mediante un contrato de compraventa a DevCo, y, cumpla con los requisitos expuestos anteriormente. Esto es, en síntesis:

1. Que ofrezca, al menos ocho viviendas en arrendamiento; y,
2. Que estas permanezcan ofrecidas o arrendadas, al menos tres años.

En cuanto al primer requisito, las ocho o más viviendas ofrecidas, deben estarlo de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo en el que se constituya la sociedad. Además, cabe mencionar que no impediría aplicar este régimen fiscal especial el hecho de que, cumpliéndose este requisito al inicio el ejercicio, durante el mismo hubiese finalizado el contrato de arrendamiento, siempre que esa vivienda se hubiese arrendado u ofrecido a continuación en arrendamiento.

Por otro lado, en cuanto al segundo requisito, debemos computar correctamente el tiempo de arrendamiento. Este, al tenor de lo dispuesto en el art. 48.2.b) LIS, presenta particularidades dependiendo de la forma en que se haya tenido la titularidad de las viviendas al aplicar este régimen.

- **Viviendas integrantes del patrimonio de la entidad antes del momento de acogerse al régimen especial:** El plazo de tres años se computa desde la fecha de inicio del período impositivo en que se comunique la opción por aplicar el régimen.

Si la vivienda está arrendada a la fecha de inicio de ese período impositivo, el plazo se computa desde dicha fecha.

Si la vivienda no está arrendada a la fecha de inicio de ese período impositivo, el plazo se computa desde la fecha en que se arriende por primera vez.

- **Viviendas adquiridas o promovidas con posteridad al inicio del período impositivo en el que se comunique la opción por aplicar este régimen:** El plazo

se computa desde la fecha en que la vivienda se arrienda por primera vez y no desde el momento en que se ofrecen en arrendamiento.

No obstante, se trata de un régimen de aplicación voluntaria, por lo que, ArrenCo deberá comunicar a la Administración tributaria la opción por este, que se aplicará desde el período impositivo en que se finalice posteriormente a la comunicación y, en los sucesivos hasta que se comunique la renuncia al mismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 40.3 LIS.

La gran ventaja fiscal que otorga su aplicación es la bonificación del 40 % de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de vivienda. Así, el tipo efectivo por el que tributan e las rentas obtenidas por la entidad es del 15% (como resultado de  $0,25 \times 0,4$ ), en vez del tipo general del 25 %, que aplicaría en caso de tributar en el régimen general. La aplicación de dicha bonificación está condicionada a que no se produzca una transmisión de los inmuebles arrendados en un período mínimo de tres años en el que las viviendas deben permanecer arrendadas u ofrecidas en arrendamiento

Debido a que esta entidad se dedica exclusivamente a realizar dicha actividad, podrán bonificar este porcentaje de su autoliquidación del Impuesto sobre Sociedades, lo cual supone una importante disminución de la cuota a ingresar en comparación con la que resultaría de la aplicación del régimen general, y, en definitiva, un ahorro fiscal relevante y conveniente para ArrenCo.

Por último, es necesario destacar que según el artículo 48.4 de la LIS, este régimen es compatible con el régimen de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, al que puede acogerse ArrenCo.

La **bonificación sobre la cuota** derivada de las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas se aplica sobre la cuota íntegra consolidada correspondiente a dichas rentas. Si alguna de las entidades integrantes del grupo ha generado **BINs**, estas compensan la totalidad de las rentas positivas obtenidas por el resto de las sociedades del grupo y, por tanto, la bonificación se aplica sobre la renta que resulta de distribuir la cuota íntegra entre todas las rentas positivas integradas en la base imponible consolidada. Esto se deriva de la doctrina de la Dirección General de los Tributos en sus consultas, tal y como señala en su CV 15-9-09.



En relación con lo anteriormente mencionado, cabe realizar la siguiente puntualización. En cuanto al concepto de actividad económica se define en el **artículo 5** de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades del siguiente modo:

*“1. Se entenderá por actividad económica la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.*

**En el caso de arrendamiento de inmuebles, se entenderá que existe actividad económica, únicamente cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.**

*En el supuesto de entidades que formen parte del mismo grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, el concepto de actividad económica se determinará teniendo en cuenta a todas las que formen parte del mismo”.*

Cabe destacar que la DGT en su consulta vinculante V0090-24<sup>23</sup> permite que los servicios de la persona empleada con contrato laboral y jornada completa se subcontraten a entidades especializadas ajenas al grupo mercantil.

Por tanto, en ambos casos, ArrenCo estaría cumpliendo este requisito, pero es necesario que exista este tipo de trabajadores.

## **2.5.2 Tributación Indirecta**

### **A) IVA**

En lo que respecta al IVA en la actividad de arrendamiento, en aquellos casos en los que el empresario o profesional se dedica a promover viviendas y, tras finalizar la construcción, las destina al arrendamiento sin opción de compra, se ha venido concluyendo que esto constituye un autoconsumo de bienes según lo dispuesto en el art. 9.1º.c) LIVA. Esto se debe al cambio de afectación de los inmuebles promovidos, que

---

<sup>23</sup> V0090-24:[https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num\\_consulta=V0090-24](https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V0090-24)

pasan del sector diferenciado de “actividades inmobiliarias por cuenta propia” al sector diferenciado “alquiler de bienes inmobiliarios”.

Sin embargo, en el presente caso tenemos a una compañía (DevCo o, en su caso, DevCos) que se dedica a la promoción inmobiliaria y, una vez finalizada esta promoción, transmite los inmuebles para que sea otra compañía (ArrenCo, o en su caso, ArrenCos) la que realice la actividad de arrendamiento de los mismos. De esta forma, la actividad de la promoción podrá beneficiarse de un régimen de deducciones pleno, tal y como se ha analizado en la sección II, subapartado b. Por el contrario, a la actividad de arrendamiento le corresponde un régimen de deducciones nulo en la medida en que se trata de un arrendamiento exclusivo para vivienda, arrendamiento que estará sujeto pero exento del IVA según lo establecido en el art. 20. Uno.23º LIVA.

En este mismo sentido, los arrendamientos que tengan la consideración de servicios y recaigan sobre edificios destinados a viviendas son operaciones exentas en virtud del art. 20. Uno.23º LIVA. Por este motivo, ArrenCo no repercutirá IVA como arrendador a los inquilinos. Este hecho provoca que el IVA soportado en la adquisición de los inmuebles no vaya a poder ser objeto de deducción, por tanto, resulta un gasto fiscal.

## **B) ITPAJD**

En cuanto a la modalidad de TPO del ITPDAJD el TRLITPAJD en su artículo 7 establece la sujeción al ITPAJD modalidad TPO de los arrendamientos de bienes inmuebles que gocen de exención en el IVA, como ocurre en el presente caso. En relación con lo anterior, el art. 8 del mismo texto atribuye la obligación del pago del Impuesto a título de contribuyente para el arrendatario. Por todo ello, atendiendo a todo lo expuesto, la actividad de arrendamiento que lleva a cabo ArrenCo estará sujeta al ITPAJD en su modalidad de TPO, a cuyo pago deberá hacer frente el arrendatario, por lo que, esta obligación de pago no incide directamente en ArrenCo, si bien este último podrá actuar como responsable subsidiario<sup>24</sup>.

Igualmente, el artículo 10.5.e) TRLITPAJD establece que, para la determinación de la base imponible en los arrendamientos se tomará como referencia “*la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el periodo de duración del contrato; cuando no constase*

---

<sup>24</sup> Según el artículo 9.b) TRLITPAJD, el arrendador es subsidiariamente responsable del pago del impuesto si hubiera transcurrido el primer plazo de cobro de la renta sin exigir al arrendatario justificación de haber satisfecho este impuesto. Por ello, ArrenCo debe mostrar diligencia en cuanto a esta obligación.

*aquél, se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse, caso de continuar vigente después del expresado periodo temporal”.*

En lo que respecta a la obtención de la cuota tributaria correspondiente a los arrendamientos, esta se obtendrá aplicando a la base liquidable la tarifa fijada por la Comunidad Autónoma correspondiente.

A este respecto, el artículo 42 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece que el tipo aplicable en caso de arrendamientos será del 0,3%.

El artículo 641.1 del Decreto Legislativo 1/2024, de 12 de marzo, por el que se aprueba el libro sexto del Código tributario de Catalunya, que integra el texto refundido de los preceptos legales vigentes en Catalunya en materia de tributos cedidos, supedita el tipo aplicable al valor del inmueble:

*“a) La transmisión de inmuebles y la constitución y la cesión de derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles, a excepción de los derechos reales de garantía, tributa al tipo medio que resulta de aplicar la siguiente tarifa establecida en función del valor del inmueble”.*

En virtud del artículo 28 del Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, el tipo de gravamen aplicable es del 6%.

Según el artículo 13.1 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos, el tipo aplicable será del 10%; y, si el precio de valor del inmueble transmitido o el derecho que se constituya supera el millón de euros, el 11%.

En conclusión, el arrendamiento de vivienda deberá tributar por el ITPAJD en la modalidad de TPO, siendo satisfecho por el contribuyente (es decir, los arrendatarios de las viviendas alquiladas por ArrenCo), y, estableciendo como base imponible la cantidad que haya de satisfacerse por todo el periodo de duración del contrato, aplicando a la misma las tarifas autonómicas correspondientes.

Por otro lado, en el arrendamiento de viviendas también será de aplicación la modalidad de AJD, siendo sujeto pasivo una vez más el arrendatario, y no ArrenCo, si dicho contrato de arrendamiento se eleva a público. Así, las matrices y copias de escrituras y actas notariales, así como los testimonios, deberán extenderse en papel timbrado de 0,30 € por pliego o 0,15 € por folio, a elección del fedatario. Puesto que se trata de una operación sujeta a la modalidad de TPO, la tributación en la modalidad de AJD se limitará a dicha cuota fija de Documentos Notariales, no aplicándose la cuota gradual.

### **2.5.3 Otros**

En este apartado venimos a desarrollar el procedimiento a seguir por el cliente a la hora de enfrentarse frente a impagos por parte de los arrendatarios

En primer lugar, dado que el objeto principal de la demanda son las mensualidades de alquiler impagadas, el procedimiento que más se acota a las necesidades de ArrenCo es poner en marcha el procedimiento monitorio. En virtud de este se estiman el 50% de las reclamaciones, así evita el consiguiente declarativo, al finalizar el procedimiento, bien mediante el pago voluntario por el deudor, bien por ejecución del título base de la petición inicial.

Al tenor de lo dispuesto en el artículo 812 de la LEC, ArrenCo deberá poseer cualesquiera documentos que dejen constancia fehaciente de la relación establecida entre las partes involucradas (es decir, que existe una relación en materia de arrendamiento) así como los correspondientes a los impagos.

En cuanto a la competencia territorial del procedimiento, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 813 de la LEC, será competente para conocer el procedimiento el juzgado del domicilio de residencia del deudor, así como el del lugar donde se halle sito el inmueble, a elección del solicitante.

El procedimiento monitorio se inicia a petición de la parte acreedora, es decir, ArrenCo, en la que se expresan la identidad del deudor, el domicilio o domicilios del acreedor y del deudor o el lugar en que residan o puedan ser hallados y el origen y cuantía de la deuda, acompañándose el documento o documentos justificativos de la misma.

Para la presentación de la petición inicial del procedimiento monitorio no es preciso valerse de procurador y abogado. Así, si la petición prospera por esta vía, ArrenCo podría ahorrarse los costes de estos profesionales.

Sin embargo, tal y como se establece en el artículo 817 LEC, si el deudor atiende el requerimiento de pago, tan pronto como lo acredite, se le hará entrega de justificante de pago y se archivarán las actuaciones por el letrado de la Administración de Justicia.

No obstante lo anterior, Si el deudor presenta escrito de oposición dentro de plazo, el asunto se resolverá definitivamente en juicio que corresponda, teniendo la sentencia que se dicte fuerza de cosa juzgada (art 818 LEC).

En caso del procedimiento monitorio, según el artículo 7 de la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses (en adelante “Ley 10/2012”), será exigible la cantidad fija de 100 euros en concepto de petición de juicio del procedimiento monitorio así como una cantidad variable del 0,5% sobre la cantidad reclamada hasta un millón de euros y el 25% sobre lo restante, pudiendo llegar el máximo a 10.000 euros, en virtud del mismo precepto legal.

Por otro lado, en cuanto a los costes de abogados y procuradores, estos sólo son obligatorios en caso de que se produzca el juicio derivado de la oposición del deudor y la cuantía supere los 2.000 euros. En ese caso, y, por la participación en el juicio:

- El coste de la intervención de la letrada ronda los 200 euros más un porcentaje sobre la cuantía reclamada, aunque en este caso no existen aranceles fijados, sino que estos se fijan en función de las condiciones del libre mercado.
- El coste de la intervención del procurador, según el art. 9 de la Ley 10/2012, serían 35 euros por participar en el juicio más el 25% de los derechos fijados en la tabla de aranceles del artículo 1 de dicha ley (en función de la cuantía) en caso de obtener el cobro.

Según el art. 818.2 LEC, cuando la cuantía de la pretensión no exceda de 15.000 euros, el letrado de la Administración de Justicia dictará decreto dando por terminado el proceso monitorio y acordando seguir la tramitación conforme a lo previsto para el juicio verbal, dando traslado de la oposición al actor, quien podrá impugnarla por escrito en el plazo de 10 días (art 818.2 LEC).

| Hasta euros | Euros    |
|-------------|----------|
| 60,1        | 9,64     |
| 120,2       | 17,39    |
| 180,3       | 21,21    |
| 240,4       | 26,04    |
| 300,51      | 29,95    |
| 360,61      | 34,77    |
| 420,71      | 42,43    |
| 480,81      | 46,93    |
| 540,91      | 49,58    |
| 601,01      | 52,88    |
| 1.202,02    | 66,11    |
| 1.803,04    | 79,33    |
| 2.404,05    | 89,25    |
| 3.005,06    | 99,16    |
| 3.606,07    | 112,38   |
| 4.207,08    | 125,60   |
| 4.808,1     | 138,83   |
| 5.409,11    | 152,05   |
| 6.010,12    | 165,27   |
| 12.020,24   | 264,44   |
| 24.040,48   | 396,67   |
| 36.060,73   | 528,89   |
| 48.080,97   | 661,11   |
| 60.101,21   | 760,27   |
| 90.151,82   | 826,39   |
| 120.202,42  | 892,50   |
| 180.303,63  | 958,61   |
| 240.404,84  | 1.024,72 |
| 300.506,05  | 1.090,83 |
| 360.607,26  | 1.156,94 |
| 420.708,47  | 1.223,05 |
| 480.809,68  | 1.355,27 |
| 540.910,89  | 1.428,00 |
| 601.012,1   | 1.540,39 |

En cuanto a los costes, si se inicia el juicio verbal derivado del monitorio, no habrá que pagar tasas de nuevo.

En este caso sí se necesita la intervención de abogado, cuyos honorarios rondarán los 600 euros más un porcentaje variable en función de la cuantía, así como de procurador, cuyos derechos de cobro se devengan en función de la cuantía de acuerdo con la tabla expuesta anteriormente.

Por el contrario, cuando el importe de la reclamación exceda de 15.000 euros, si el peticionario no interpone la demanda correspondiente dentro del plazo de un mes desde el traslado del escrito de oposición, se sobreseerán las actuaciones y se condenará en costas al acreedor.

Si presenta la demanda, se dará traslado de ella al demandado para que la conteste en el plazo de 20 días y se seguirán los trámites del juicio ordinario.

Asimismo, de las tasas judiciales que deben satisfacerse por ArrenCo, se descuenta lo ya pagado en concepto de tasas del procedimiento ordinario.

En este caso también se necesita intervención letrada, cuyos honorarios rondan los 1200 euros fijos más un porcentaje variable en función de la cuantía, así como procurador, cuyos derechos de cobro, de nuevo, están recogidos en el artículo 1 de la Ley 10/2012, en los términos ya expuestos.

## **2.6 Fase de distribución de beneficios**

### **2.6.1 Tributación directa**

En esta fase del proyecto, se produce el reparto de los beneficios obtenidos en el arrendamiento o en la venta de los inmuebles. Para ello, dichos beneficios se transmitirán de “ArrenCo” a “PROYECTO”, y de ésta a los socios “OpCo” y “LuxCo”. En relación con dicho reparto de beneficios, en la LIS recoge 4 mecanismos para evitar la Doble imposición que se produce en el reparto del beneficio obtenido, ya que, de no establecerse estos mecanismos, se estaría tributando 2 veces por la misma renta, una en sede de la entidad generadora de este beneficio, y otra en sede del socio.

Los mecanismos más usados para evitar el fenómeno de la doble imposición son 2:

- **Método de Exención:** los dividendos percibidos no se integran en la base imponible del IS de la entidad que los recibe. Es decir, el beneficio del cual proceden esos dividendos tributa exclusivamente en sede de la entidad que los ha generado y, cuando es distribuido, no se produce ninguna imposición adicional en los socios al excluirse de la base imponible
- **Método de imputación:** los dividendos se integran en la base imponible del IS de la entidad que los percibe, deduciéndose su cuota íntegra cierto importe, para así evitar la doble imposición.

Atendiendo a los mecanismos recogidos en la LIS encontramos los siguientes mecanismos para mitigar la Doble imposición:

- 1) **Artículo 21:** Exención sobre dividendos y rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español.

- 2) **Artículo 22:** Exención de las rentas obtenidas en el extranjero a través de un establecimiento permanente.
- 3) **Artículo 31:** Deducción para evitar la doble imposición jurídica: impuesto soportado por el contribuyente.
- 4) **Artículo 32:** Deducción para evitar la doble imposición económica internacional: dividendos y participaciones en beneficios.

Dichos mecanismos se pueden agrupar de la siguiente manera:

**Métodos de Exención Parcial o limitada:** son los recogidos en los artículos 21 y 22 de la LIS, ya que, en caso de cumplirse los requisitos en ellos establecidos, la renta se entiende exenta, por lo que no se integra en la base imponible del impuesto. Dicha exención era total (el 100% de la renta) hasta el 01/01/2021, año en el cual se limitó la exención al 95% de la renta, incluyendo en la base imponible el 5 % de la renta obtenida.

**Métodos de imputación-deducción:** son los recogidos en los artículos 31 y 32 de la LIS. En dichos preceptos, se incluyen en la base imponible del IS, pero se aplica una deducción en cuota siguiendo los métodos de cuantificación establecidos en los artículos anteriormente mencionados.

Cabe mencionar que, de acuerdo con el artículo 21.9 .c) de la LIS, el método de exención de dividendos del artículo 21 es incompatible con los métodos de deducción recogidos en los artículos 31 y 32 de la LIS, por lo que en el caso en el que se decida aplicar el mecanismo recogido en el artículo 21 no serán de aplicación los recogidos en los artículos 31 y 32 y viceversa.

Sin embargo, las DDII económica y jurídica (artículos 31 y 32 LIS) sí que son compatibles entre sí, aunque sujetas a una limitación. El artículo 32.4 establece que Estas deducciones conjuntamente, respecto de los dividendos o participaciones en los beneficios, no podrá exceder de la cuota íntegra que en España correspondería pagar por estas rentas si se hubieran obtenido en territorio español. Es decir, si la suma de ambas deducciones arroja una deducción total superior a la tributación de esas rentas en España (un 5% de esas rentas según el artículo 21 LIS), la deducción se tendrá que limitar a dicho importe

Atendiendo a nuestro caso, nos serán de aplicación los artículos 21, 31 y 32, dado que el artículo 22 regula las rentas obtenidas a EP. Y sobre la elección del mecanismo para evitar la doble imposición, vamos a optar por aplicar la exención del artículo 21 LIS.



Centrándonos en dicho artículo, los dividendos distribuidos estarán exentos al 95% al tenor de lo dispuesto en el artículo, ya que, con la estructura de participación mencionada en el primer apartado, ambos socios pueden aplicarse dicha exención al cumplir los requisitos.

La aplicación del artículo 21 de la LIS surte sus efecto en los dividendos distribuidos de ArrenCo a PROYECTO, y de PROYECTO a OpCo, dado que todas las sociedades son residentes en el territorio español. Caso distinto es el de LuxCo. Como ya hemos mencionado anteriormente, LuxCo es residente fiscal en Luxemburgo, por lo que no le es de aplicación la LIS, sino que le es de aplicación la LIRNR y el CDI suscrito entre España y Luxemburgo. Atendiendo a ambas fuentes de Derecho, el CDI suscrito entre ambos países establece la posibilidad de que este dividendo sea gravado en el país de fuente, es decir, España; sin embargo, al tenor de lo dispuesto en el artículo 14.h) de la LIRNR, el legislador español lo declara como renta exenta de tributación. Por consiguiente, el dividendo distribuido a LuxCo no tributa en España, sino que tributara en Luxemburgo.

## **2.6.2 Tributación Indirecta**

### **A) IVA**

Una posible forma de realizar la distribución de beneficios es vía reparto de dividendos. Si bien las operaciones de distribución de resultados están sujetas al IVA, el artículo 20. Uno. 18º. k) LIVA establece la exención de las operaciones relativas a acciones y participaciones en sociedades. Por tanto, se trata de una operación exenta de IVA.

### **B) ITPAJD**

En cuanto al tratamiento fiscal en el ITPAJD de esta operación, los dividendos se encuentran exentos de cualquier modalidad de este impuesto en virtud de lo establecido en el artículo 45.I.B).9 TRLITPAJD y el artículo 108 LMV, Fase de desinversión

## **2.7 Fase de desinversión**

### **2.7.1 Tributación directa**

Respecto a la tributación directa en esta fase, estos son las cuestiones a tener en cuenta:

En el caso de que nos encontremos en régimen de consolidación fiscal, en el supuesto en el que diluyan su participación, se pueden apreciar las siguientes contingencias fiscales:

- Desde el punto de vista de OpCo, en el caso de no vender la totalidad de sus acciones, tendría un porcentaje inferior al 5%, por lo que ya no gozaría de la exención del 95% de los dividendos obtenidos, aumentando su carga tributaria.
- Desde el punto de vista de LuxCo, la situación puede parecer más dañina. En el caso de que LuxCo no venda la totalidad de las participaciones, la participación de LuxCo será inferior al 75%, lo que provocaría el incumplimiento de los requisitos para poder aplicarse el régimen de consolidación fiscal, lo que provocaría la desaparición del grupo fiscal, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 74 de la LIS, en el cual se establece, entre otras acciones, la integración de la eliminación llevada a cabo en el momento de la transmisión de los inmuebles a la base individual de cada una de las sociedades. Sin embargo, respecto de los dividendos repartidos de la sociedad, mientras mantenga un porcentaje igual o superior al 5%, le seguirá siendo de aplicación la exención.

Respecto de la pérdida del grupo de consolidación, la entidad representante del grupo *“vendrá obligada, al tiempo de presentar la declaración del grupo fiscal, a liquidar la deuda tributaria correspondiente a este y a ingresarla en el lugar, forma y plazos que se determine por el ministro de Hacienda y Administraciones Públicas. La entidad representante del grupo fiscal deberá cumplir las mismas obligaciones respecto de los pagos fraccionados”*<sup>25</sup>

No obstante, lo anterior, el legislador estableció que, en el caso de que la sociedad dominante estuviese localizada en un territorio extranjero, deje de serlo, si la entidad representante cumple con los requisitos para ser la dominante del grupo, el grupo no se perderá<sup>26</sup>. Por consiguiente, pese a cambiar la estructura del grupo, este permanece y podrá seguir gozando de las ventajas fiscales que este régimen especial otorga

En el caso en el que se venda de acciones, ya sea la totalidad o parte de ellas, deberán tributar por la ganancia obtenida, que se calculará mediante la diferencia entre el valor de adquisición de las participaciones y el valor de transmisión. Sin embargo, en aplicación del artículo 21.3 y dado que sí que se cumplen los requisitos del artículo 21.1, la renta obtenida estará exenta en un 95%. A su vez, este mismo artículo establece que en su

<sup>25</sup> Artículo 75 LIS: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2014-12328&p=20240627&tn=1#a75>

<sup>26</sup> Artículo 58.6 LIS

apartado 10 que el 5% de la renta obtenida no exenta no se elimina de la base consolidada del grupo.

Ahora bien, cabe matizar que, en el caso de la Ganancia patrimonial obtenida por LuxCo debido a la venta de participaciones, habrá que atender a lo dispuesto en el CDI y en la LIRNR. En el CDI establece en su artículo 13. 1. 2º párrafo la posibilidad de que la ganancia tribute en España. Seguidamente, al tenor de lo dispuesto en el artículo 14, nos establece que, en este tipo de operaciones, la ganancia obtenida no está exenta de tributación, por lo que si se somete a tributación en España.

Sin embargo, vemos diferentes sentencias en la que abogan por que este tipo de ganancias obtenidos en estas operaciones, no tributen. Prueba de ello es la Sentencia de la Audiencia Nacional (STC AN) SAN 5530/2017 del 29 de diciembre<sup>27</sup>, en la cual se trae a colación lo dispuesto en el comentario 28.7 del convenio de Doble imposición de la OCDE, en cual establece lo siguiente: *“Por otra parte, ciertos Estados consideran que el apartado no debe aplicarse a las ganancias derivadas de la enajenación de acciones de sociedades que cotizan en un mercado de valores reconocido de uno de los Estados, ni tampoco a las ganancias obtenidas en la enajenación de acciones habidas en una reorganización de sociedades o cuando la propiedad inmobiliaria de donde procede el valor de las acciones sea aquella (por ejemplo, una mina o un hotel) donde se realiza la actividad mercantil. Los Estados que deseen incluir una o más de estas excepciones son libres de hacerlo.”*

Por todo ello, pese a que la LIRNR a priori nos hace tributar por esa ganancia, en base a dicha sentencia y a lo establecido en el comentario 28.7 del CDI de la OCDE, podríamos defender que dicha ganancia no tribute en España.

### **Dentro de este apartado, también tenemos que tener en cuenta como desinversión la salida a bolsa de “PROYECTO”**

Dado a que, como ya hemos mencionado en apartados anteriores, los inversores son residentes en territorios distintos, llevaremos a cabo el análisis de las implicaciones fiscales de una posible salida a bolsa desde el punto de vista del socio residente en el territorio español, y el residente en Luxemburgo.

---

<sup>27</sup> SAN 5530/2017- ECLI:ES:AN: 2017:5530:<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/a1050ebef2e228dd/20180305>

Desde la perspectiva del socio español, OpCo, por la venta de acciones en bolsa generará una ganancia de capital que deberá declarar en su IRPF. Este beneficio se determinará por la diferencia entre valor de transmisión y valor de adquisición.

Cabe destacar que en el momento de la venta de acciones, se recibirá el importe íntegro, ya que a diferencia de lo que sucede en otras operaciones como el reparto de dividendos, no se efectúa ninguna retención por parte de la entidad financiera. Éstas se integrarán en la base imponible del ahorro tributando entre un 19% y un 28% en función del tramo, todo ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 46 LIRPF.

El operador luxemburgués, LuxCo, no puede tributar en el IRPF, debido a que no es residente fiscal en España y, por ende, no se devenga este tributo. Sin embargo, la consulta vinculante V0464-22 de la DGT, nos muestra cómo deben tributar este socio.

La misma, trata sobre un supuesto de hecho análogo al nuestro, dirigiéndonos, directamente al artículo 13.1. 3º LIRNR, tal y como detallamos en la venta de acciones.

Una diferencia importante respecto a lo anterior es la contemplada en el **art. 37 LIRPF**, que nos muestra las normas específicas de valoración.

*1. Cuando la alteración en el valor del patrimonio proceda:*

*a) De la transmisión a título oneroso de valores admitidos a negociación en alguno de los mercados regulados de valores definidos en la Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, relativa a los mercados de instrumentos financieros, y representativos de la participación en fondos propios de sociedades o entidades, **la ganancia o pérdida se computará por la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en dichos mercados en la fecha en que se produzca aquélla o por el precio pactado cuando sea superior a la cotización.***

*El importe obtenido por la transmisión de derechos de suscripción procedentes de estos valores tendrá la consideración de ganancia patrimonial para el transmitente en el período impositivo en que se produzca la citada transmisión.*

En conclusión, entre las dos opciones, la desinversión mediante salida a bolsa generará una tributación menor debido a que el valor de transmisión siempre será el máximo entre el precio pactado o el de cotización en mercados en fecha de la transmisión. En principio,

esto genera una menor tributación, a pesar de que, en este caso no es sinónimo de ahorro fiscal.

Esto es, porque, es preciso tener en consideración la complejidad y **costes** de proceso de **salida a bolsa**, ya que para su ejecución requieren el cumplimiento de determinados requisitos de volumen y el sometimiento a un estricto proceso reglado y supervisado en todo momento por la CNMV (u organismo equivalente en otra jurisdicción), lo cual suele requerir una minuciosa planificación y la dedicación de un importante número de recursos, cuyo coste podría no hacer conveniente la elección de esta forma de **desinversión**.

Por tanto, el coste no se terminaría reduciendo, y, además, entran en juego una serie de requisitos formales como son las obligaciones de información recogidas en los artículos 118 y 119 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, añadidos a los requisitos y el estricto proceso a seguir.

**En conclusión a las alternativas expuestas, recomendamos que la desinversión se haga mediante la venta de acciones, dejando a un lado la salida a bolsa, ya que el coste fiscal que podría ahorrarse en cuanto a la minoración de la ganancia patrimonial se aumentaría en cuanto a los formalismos previstos en la Ley del Mercado de Valores, a lo que habría que sumar la complejidad del procedimiento.**

### **2.7.2 Tributación Indirecta**

Una de las formas de realizar la desinversión en este caso sería mediante la venta de las participaciones. A este respecto, el artículo 314 de la LMV (artículo 338 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión) establece la exención de la transmisión de valores en lo que respecta al IVA y al ITPAJD. Sin embargo, en este mismo precepto, se establece la exclusión de aquellas transmisiones de valores mediante las que se hubiera pretendido eludir el pago de los tributos que habrían gravado la transmisión de los inmuebles propiedad de las entidades a las que representen dichos valores. Se presume que se pretende eludir el pago del impuesto *“cuando se obtenga el control de una entidad cuyo activo esté formado en al menos el 50 por ciento por inmuebles radicados en España que no estén afectos a actividades empresariales o*

*profesionales, o cuando, una vez obtenido dicho control, aumente la cuota de participación en ella”.*

Atendiendo a la redacción literal, en nuestro caso, no sería de aplicación la excepción, ya que los inmuebles de las diferentes sociedades sí están afectos a actividades empresariales o profesionales, por lo que la venta de participaciones en la fase de desinversión estará exenta tanto de IVA como de ITPAJD.

### **3 Reportabilidad del proyecto bajo la DAC 6**

La DAC 6 es la Directiva (UE) 2018/822 del Consejo de 25 de mayo de 2018 que modifica la Directiva 2011/16/UE por lo que se refiere al intercambio automático y obligatorio de información en el ámbito de la fiscalidad en relación con los mecanismos transfronterizos sujetos a comunicación de información.

Ésta modifica, por quinta vez, la Directiva 2011/16/UE por lo que se refiere al intercambio automático y obligatorio de información en el ámbito de la fiscalidad en relación con los mecanismos transfronterizos sujetos a comunicación de información, mediante la Ley 10/2020, de 29 de diciembre, por la que se modifica la LGT

Para conocer si las operaciones que se llevan a cabo en el Proyecto están sujetas a las obligaciones que la mencionada Directiva impone, debemos acudir a La LGT, que queda modificada como sigue:

***“Disposición adicional vigésima tercera. Obligación de información sobre mecanismos transfronterizos de planificación fiscal.***

*Las personas o entidades que tengan la consideración de intermediarios o de obligados tributarios interesados a los efectos de esta obligación, según el artículo 3, apartados 21 y 22, de la Directiva 2011/16/UE del Consejo, de 15 de febrero de 2011, relativa a la cooperación administrativa en el ámbito de la fiscalidad y por la que se deroga la Directiva 77/799/CEE, deberán suministrar a la Administración tributaria, conforme a lo dispuesto en los artículos 29, 29 bis y 93 de esta Ley y en los términos que reglamentariamente se establezcan, la siguiente información:*

- a) Información de mecanismos transfronterizos definidos en el artículo 3.18 de la Directiva 2011/16/UE del Consejo en los que intervengan o participen cuando*

*concurran alguna de las señas distintivas determinadas en el Anexo IV de la citada Directiva.*

- b) Información de actualización de los mecanismos transfronterizos comercializables a los que se refiere el artículo 3.24 de la Directiva 2011/16/UE del Consejo.*
- c) Información de la utilización en España de los mecanismos transfronterizos de planificación fiscal a que se refieren las letras a) y b) anteriores. A los efectos de esta obligación de información, no tendrán la consideración de mecanismo transfronterizo de planificación fiscal objeto de declaración aquellos acuerdos, negocios jurídicos, esquemas u operaciones transfronterizas basadas en regímenes fiscales comunicados y expresamente autorizados por una decisión de la Comisión Europea”.*

Esta nueva disposición nos indica qué operaciones quedarían sujetas a las obligaciones informativas.

En síntesis, la obligación de comunicación depende, en virtud de la DAC6, de la concurrencia de tres circunstancias:

- 1) **Ser considerado un mecanismo:** Este concepto incluye cualquier acuerdo, negocio jurídico, esquema u operación que pueda calificarse como tal<sup>28</sup>.
- 2) **Tener un carácter transfronterizo:** Un mecanismo es transfronterizo si involucra más de un Estado miembro de la UE o un Estado miembro y una jurisdicción fiscal externa, cumpliéndose al menos una de las siguientes condiciones:
  - Afecte a más de un Estado miembro de la UE o a un Estado miembro y una tercera jurisdicción fiscal, y concurra al menos alguna de las condiciones siguientes:
  - Que no todos los participantes sean residentes fiscales en la misma jurisdicción.
  - Que uno o más de los participantes del mecanismo sean simultáneamente residentes fiscales en más de una jurisdicción.

---

<sup>28</sup> La existencia de un mecanismo entendido en estos términos puede ser excluida en aquellos asuntos en los que no existe actuación planificada encaminada al cierre de una operación.

- Que uno o varios de los participantes del mecanismo ejerzan una actividad económica en otra jurisdicción fiscal a través de un establecimiento permanente situado en esa jurisdicción, y el mecanismo constituya una parte o la totalidad de la actividad económica de ese establecimiento permanente.
  - Que uno o varios de los participantes en el mecanismo ejerzan una actividad en otra jurisdicción sin ser residentes a efectos fiscales o sin crear un establecimiento permanente que esté situado en esta jurisdicción y el mecanismo constituya una parte o la totalidad de dicha actividad económica.
  - Que dicho mecanismo tenga posibles consecuencias sobre el intercambio automático de información o la identificación de la titularidad real.
- 3) **Presentar señas distintivas específicas:** Estas son características que podrían indicar un riesgo de elusión fiscal, ya que no se define que debe entenderse por planificación fiscal agresiva. Las señas distintivas abarcan aspectos generales, transacciones transfronterizas específicas, el intercambio de información, la titularidad real y los precios de transferencia

De acuerdo con la información proporcionada, el Proyecto cumple con las dos primeras condiciones: es un mecanismo al tratarse de una operación de inversión regulada en un pacto de socios y es transfronterizo, ya que LuxCo tiene residencia fiscal en Luxemburgo, mientras que desarrolla su actividad económica en España sin establecer un establecimiento permanente.

Ahora bien, habrá que estudiar si se presentan las señas distintivas para determinar si efectivamente existen las obligaciones de información que se desprenden de la Directiva<sup>29</sup>.

A modo de resumen, son las siguientes:

---

<sup>29</sup> Vid Anexo. DIRECTIVA (UE) 2018/ 822 DEL CONSEJO - de 25 de mayo de 2018: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOUE-L-2018-80963>



- Señas generales que pueden indicar la existencia de una planificación fiscal agresiva que trata de ponerse en valor por el intermediario fiscal, como puede ser la existencia de un compromiso de confidencialidad sobre la ventaja fiscal o de honorarios ligados a la existencia o al importe del beneficio fiscal que pueda obtener el cliente, o el carácter comercializable de la documentación o estructura.
- Señas indicativas de ciertos tipos de planificación fiscal que han sido frecuentes en el pasado, como pueden ser la adquisición de sociedad para aprovechar de forma artificiosa sus pérdidas, la conversión de renta en otras categorías mejor gravadas u operaciones circulares que solo generan efectos fiscales.
- Señas específicamente ligadas a planificaciones fiscales en operaciones transfronterizas que aprovechan oportunidades de arbitraje fiscal resultantes de la disparidad de tratamiento fiscal que distintas jurisdicciones pueden otorgar a una misma operación.
- Señas específicamente ligadas al intercambio de información y la identificación de la titularidad real.
- Señas específicamente ligadas a los precios de transferencia.

No obstante, tras un análisis preliminar, entendemos que no parece que el Proyecto cumpla con las señas distintivas establecidas, lo que indica que no estaría sujeto a las obligaciones informativas de la DAC 6. Sin embargo, si durante la ejecución del Proyecto surgiera alguna de estas señas distintivas, se debería proceder a la presentación de los modelos informativos pertinentes en los términos que establece la Directiva.