



FACULTAD DE DERECHO

**PLANIFICACIÓN FISCAL DE LOS GRANDES PATRIMONIOS
INMOBILIARIOS**

Alejandro Tébar Illán
Quinto, Derecho y ADE (E3), Grupo C
Derecho Tributario

Tutor: José María Cobos

Madrid
Abril 2021

ÍNDICE

I. CAPÍTULO I.

INTRODUCCIÓN. LA GESTIÓN DE PATRIMONIOS INMOBILIARIOS

II. CAPÍTULO II.

TRIBUTACIÓN DE LAS RENTAS INMOBILIARIAS

1. PERSONAS FÍSICAS (IRPF)

2. PERSONAS JURÍDICAS (IMPUESTO DE SOCIEDADES)

3. CONCLUSIONES PRELIMINARES

III. CAPÍTULO III.

TRIBUTACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

1. PERSONAS FÍSICAS (IRPF)

2. PERSONAS JURÍDICAS (IMPUESTO DE SOCIEDADES)

3. TRIBUTACIÓN DE LA EMPRESA FAMILIAR

4. CONCLUSIONES PRELIMINARES

IV. CAPÍTULO IV.

TRIBUTACIÓN DE LA TRANSMISIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

1. TRANSMISIÓN INTER VIVOS ONEROSA

2. TRANSMISIÓN INTER VIVOS GRATUITA (DONACIÓN)

3. TRANSMISIÓN MORTIS CAUSA

4. CONCLUSIONES PRELIMINARES

**V. CAPÍTULO V.
CONCLUSIONES FINALES**

**VI. CAPÍTULO VI.
BIBLIOGRAFÍA**

I. CAPÍTULO I.

INTRODUCCIÓN. LA GESTIÓN DE LOS PATRIMONIOS INMOBILIARIOS.

Las inversiones inmobiliarias han estado tradicionalmente ligadas a nuestra cultura española, aunque, recientemente, se ha mostrado un punto de inflexión debido a la gran dificultad de acceso a la vivienda habitual en propiedad. Para los afortunados que logran adquirirla, la vivienda suele ser la materialización de casi la totalidad de sus ahorros familiares. Ello se debe al elevado coste de los bienes inmuebles, lo que exige una mayor capacidad económica que la necesaria para realizar otro tipo de inversiones.

Vivienda. Sinónimo de hogar, seguridad, de un techo bajo el que realizar las actividades vitales. Para los que cuentan con varias, se trata de una inversión. Para las clases económicamente tensionadas, su única vivienda es una necesidad. En comparación con otros activos, se trata de un bien de refugio que, independientemente de la fluctuación de su valor, puede ejercer el papel de vivienda habitual.

A diferencia de las acciones cotizadas, las inversiones inmobiliarias tienen dificultad de conversión en liquidez, lo que, en muchos casos, puede suponer grandes pérdidas cuando se está ante una necesidad de venta. Este problema puede considerarse como una ventaja, sobre todo, para aquellos nóveles de la inversión en bolsa que compran con facilidad, por su gran liquidez, en periodos alcistas, vendiendo, por miedo e inexperiencia, en periodos bajistas. Para ellos, optar por la inversión inmobiliaria puede evitar un harakiri de sus patrimonios debido a su reducida liquidez, mayores trabas administrativas y dificultad de colocación en el mercado. Además, no deben confundirse conceptos como liquidez y volatilidad de los precios, puesto que, al igual que los valores cotizados, las inversiones inmobiliarias fluctúan inexorablemente su valor. Cosa distinta es que dicha variación se realice con caídas y subidas desorbitantes, lo que no suelen existir en el caso de los bienes inmuebles por su reducida liquidez.

Actualmente, deslumbran los bajos tipos de interés de las hipotecas bancarias para adquirir, sobre todo, la vivienda habitual y, con unos intereses algo mayores, los inmuebles de otra naturaleza, aunque, igualmente, bajos en comparación con los tipos históricos. Al gozar de esta facilidad de financiación, en comparación a otro tipo de préstamos, debería ser más beneficioso por el valor tan pequeño del dinero que se puede obtener prestado para su adquisición, siendo una inversión más frecuente. Nada más lejos de la realidad, el resultado es el opuesto debido a la perpetuidad en el tiempo que supone su amortización y por el precio de la inversión, para muchos, exorbitante.

El problema de igualdad de acceso se neutraliza con la creación de las sociedades inmobiliarias, que permiten que, prácticamente, toda persona pueda tener en propiedad cualquier bien inmueble, incluso formar parte de grandes inversiones inmobiliarias utilizando, a título de ejemplo, las SOCIMIs. De esta forma, se refuerza la facilidad de liquidez y su venta al utilizar acciones. Además, la canalización a través de una sociedad resulta más ventajosa que la copropiedad entre varias personas puesto que, al ser considerada antieconómica por el Código Civil, podrá ser extinguido el condominio cuando cualquier copropietario lo exija, exceptuándose si se fija lo contrario con el límite temporal máximo de 10 años desde la adquisición del inmueble. También encontramos determinados regímenes societarios especiales que otorgan una suculenta fiscalidad para las inversiones inmobiliarias que posteriormente analizaremos, aunque nuestra decantación por este tipo de inversiones no debe determinarse únicamente por los tributos. Existen otras variables que aconsejan invertir en sociedades, como puede ser la limitación de la responsabilidad, la facilidad de transmisión de las acciones, incluso la gestión más profesionalizada. Si bien es cierto que las sociedades conllevan mayores costes de gestión y administrativos que la inversión como persona física.

La heterogeneidad de la fiscalidad puede condicionar los rendimientos que obtengamos y determinar la calificación de la inversión como buena o nefasta. Es por ello por lo que jamás se deberá dejar al libre albedrío del tipo de inversión que hagamos, sino que tendría que tenerse en cuenta como un elemento sustancial para decantarnos por la opción óptima. Por otro lado, en este trabajo no expondremos los supuestos de doble imposición internacional, el impuesto de no residentes o el régimen de impatriados. El objetivo de este TFG es analizar, desde el punto de vista

de la doctrina administrativa y jurisprudencial (no la científica), el posible escenario de inversión como persona física en oposición al de sociedades, distinguiendo entre la fiscalidad de las rentas inmobiliarias, las del patrimonio inmobiliario y las de su transmisión, abordada, mayoritariamente, desde una perspectiva de tributación directa.

II. CAPÍTULO II.

TRIBUTACIÓN DE LAS RENTAS INMOBILIARIAS.

1. PERSONAS FÍSICAS (IRPF)

En el Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas (“IRPF”), tenemos que distinguir entre la Base Imponible General (“BIG”), que analizaremos en este apartado, y la Base Imponible del Ahorro (“BIA”), que analizaremos en el apartado de transmisiones patrimoniales.

Los componentes inmobiliarios de la BIG comprenden:

- rendimientos de capital inmobiliario
- imputaciones de rentas
- rendimientos de actividades económicas
- ganancias patrimoniales no derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales

Las rentas inmobiliarias podrán tributar como rendimientos de capital inmobiliario o como rendimientos de actividades económicas, en función de la estructura organizativa que se utilice. En ambos casos la renta se integra en la base general, tributando conforme a la escala general que podrá variar según la comunidad autónoma (“CCAA”), pues se trata de un impuesto cedido al 50%. Los tipos aplicables aproximados según la variabilidad del tipo autonómico son los siguientes:

Base liquidable - Hasta euros	Cuota íntegra - Euros	Resto base liquidable - Hasta euros	Tipo aplicable estatal	Tipo aplicable autonómico	TOTAL
0,00	0,00	12.450,00	9,5%	9,5%	19%
12.450,00	1.182,75	7.759,00	12%	12%	24%

20.200,00	2.112,75	15.000,00	15%	15%	30%
35.200,00	4.362,75	24.800,00	18,5%	18,5%	37%
60.000,00	8.950,75	240.000,00	22,5%	22,5%	45%
300.000,00	62.950,75	En adelante	24,50	22,5%	47%

Se obtiene la cuota íntegra al multiplicar la base liquidable con el tipo de gravamen. Existen otras tablas aplicables para los residentes en el extranjero que no analizaremos.

1.1. Rendimientos de Capital Inmobiliario y Actividades Económicas.

Para que un rendimiento no se considere de capital inmobiliario y se califique como actividad económica (artículo 27 de la Ley del IRPF (“LIRPF”)), deberán concurrir los siguientes requisitos simultáneamente:

- Que, para la obtención de los rendimientos, haya una persona empleada con un contrato laboral
- y a jornada completa

Matizamos sobre estos dos requisitos lo siguiente:

- no se permite que se trate de un profesional que no tenga contrato laboral, como es el caso del administrador de fincas (consulta de la Dirección General de Tributos (“DGT”) 5.11.93).
- se permite que un miembro de la unidad familiar sea el trabajador contratado con un contrato laboral y dado de alta en el régimen de seguridad social de trabajadores por cuenta ajena.
- La resolución del Tribunal Económico Administrativo (“TEAC”) del 28 de mayo de 2013 establece que, aunque se cumplan los requisitos previamente mencionados, no se calificarán como rendimientos de actividades económicas (“RAE”) cuando la carga de trabajo generada por la ordenación de dichos rendimientos por el trabajador se considera insuficiente.

Los rendimientos de actividades económicas podrán tributar a través del método de estimación directa (normal y simplificada) y estimación objetiva, contemplados en los artículos 30 y sucesivos, que no mencionaremos en este TFG.

Por otro lado, el artículo 22 de la LIRPF, se considerarán rendimientos íntegros del capital inmobiliario los “procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza”. A ello también se aplicaría los criterios de distinción expuestos en este apartado para diferenciar entre rendimientos de capital inmobiliario (“RCI”) y rendimientos de actividades económicas.

1.2. Gastos Deducibles

Entre los gastos deducibles de los RCI encontramos los contemplados en el artículo 23 LIRPF:

a) los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, siendo los siguientes:

1.º Los intereses obtenidos de los capitales ajenos que se hayan invertido en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso y disfrute del que procedan los rendimientos, como los demás gastos de financiación, así como los gastos de conservación y reparación del inmueble. Desde el año 2007, el importe total deducible por estos gastos no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía obtenida de los rendimientos íntegros. El exceso puede ser deducido en los cuatro años siguientes de acuerdo con lo señalado en el apartado 1º del citado artículo. A ello debemos añadir que la DGT ha considerado que la indemnización que se abona al inquilino del inmueble por su desalojo es una mejora, siendo únicamente gasto deducible los intereses satisfechos en el caso de financiarse a través de un préstamo.

2.º Los tributos y recargos que no sean estatales, así como las tasas y recargos estatales, sin importar su denominación, siempre que incidan sobre el bien o derecho productor de aquéllos o los rendimientos computados y no tengan carácter sancionador.

3.º “Los saldos de dudoso cobro en las condiciones que se establezcan reglamentariamente”. Serán justificados cuando el deudor se encuentre en situación de concurso de acreedores o cuando entre la primera gestión del cobro y la finalización del período impositivo hayan transcurrido más de 6 meses.

4.º Las cantidades que se devenguen por terceros como consecuencia de la prestación de servicios personales.

5.º Las cantidades que se destinen a la amortización del inmueble y de los demás bienes que se hayan cedido con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva, en las condiciones que reglamentariamente se hayan determinado. Cuando se trate de inmuebles, se entenderá que la amortización cumple el requisito de efectividad cuando no exceda del resultado de multiplicar el 3 por ciento sobre el mayor de los siguientes conceptos: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir el valor del suelo.

En el caso de rendimientos que se deriven de la titularidad de un derecho o facultad de uso o disfrute, será deducible, igualmente, en concepto de depreciación, siendo los rendimientos íntegros el límite, la parte proporcional del valor de adquisición que se haya satisfecho, en las condiciones determinadas en su reglamento.

De entre los gastos deducibles mencionados, resulta interesante recalcar que únicamente son deducibles los intereses y no el principal de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, mientras que, en el caso de tratarse de gastos de conservación o de reparación, sí que serían deducibles. Tratamiento distinto sería aquel comprendido en el Impuesto de Sociedades, ya que cualquier gasto nos favorece fiscalmente, como mencionaremos posteriormente, al no haber un límite máximo para deducirlos, al igual que sucede en los RAE. Además, dichos gastos no podrán exceder para cada bien o derecho de los rendimientos íntegros que generen, pudiendo deducirlos en los cuatro años siguientes. Esto puede ser un punto de inflexión que nos haga

considerar la opción de tener una sociedad, ya que las sociedades no cuentan con este límite temporal para beneficiarse de haber tenido más gastos que ingresos. Lo que sí que hay que tener en cuenta es el artículo 14.4 LIRPF que establece que “En el caso de fallecimiento del contribuyente todas las rentas pendientes de imputación deberán integrarse en la base imponible del último período impositivo que deba declararse”. Este gran problema nos impediría, en el caso de fallecimiento, deducirnos los gastos deducibles que excediesen de los rendimientos íntegros generados que tuviésemos pendiente de los 4 años precedentes al fallecimiento. En el caso de que el bien inmueble estuviese a nombre de una sociedad, sería irrelevante el fallecimiento de uno de los accionistas, puesto que no altera a los elementos del patrimonio social, que son independientes de los de sus accionistas. La LIRPF limita el importe de los intereses y demás gastos de conservación, financiación y reparación deducibles en ese período para cada bien o derecho y no para todos los bienes de forma conjunta.

Matizamos que únicamente podrán ser deducibles los gastos generados durante el período en el que se encuentre arrendado el inmueble (DGT V3108-20), debiendo de prorratearse en función del número de días arrendado los gastos de carácter anual. En cuanto a los gastos de reparación y conservación, serán deducibles salvo que se utilice el inmueble para disfrute por parte del titular o que se ceda y se use por terceros sin estructurarlo a través de un contrato de arrendamiento (TEAC 02.02.2006).

1.3. Reducciones

Si optamos por tener inversiones inmobiliarias, deberemos tener en consideración las posibles reducciones que podríamos llegar a aplicar y si nos compensa tributar por IRPF o por el Impuesto de Sociedades (“IS”). En el caso de los RAE, tampoco se aplica la siguiente reducción. Cuando se obtengan RCI de un bien inmueble destinado a vivienda, se podrá aplicar una reducción del 60% del rendimiento neto positivo del artículo 23.2 LIRPF, en cuyo caso, tributar como RCI puede ser la idea más recomendada. En el caso de invertir en locales comerciales, es decir, que el arrendatario sea una persona jurídica, podría compensarnos tributar por el IS, ya que no podremos optar por la reducción (DGT CV 23.06.2005). Ello se debe a que dicha reducción será únicamente aplicable “en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda”. En el IS no

encontramos esta reducción. El punto de inflexión que hará que nos decantemos por el IS o por IRPF será el hecho de tener empleado a un trabajador que esté dado de alta a jornada completa y gestionando las viviendas. De contar con el trabajador, no podríamos optar por dicha reducción y, en el caso de que tributemos por el IRPF, no lo haremos como rendimiento de capital inmobiliario, sino como rendimiento de actividades económicas. Contemplado esto, debemos analizar si, al tener un inmueble no destinado a vivienda, no pudiendo optar por la reducción, nos compensaría tributar como RCI, RAE o por el Impuesto de Sociedades.

Además, en el caso de subarrendar un bien inmueble destinado a vivienda, no se podrá optar por la reducción del 60% por tratarse de un rendimiento de capital mobiliario.

La Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos establece en su artículo dos lo que se debe entender como un bien inmueble destinado a vivienda: “edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”. Además, el artículo 3 establece que “se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquel arrendamiento que recayendo sobre una edificación tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior”. Respecto los arrendamientos por temporada, no les resulta aplicable la reducción del 60 por ciento (DGT nº V1754-09, V1523-10 y V3109-15). Por otro lado, sí que será aplicable la reducción en el caso de un estudiante que alquila una vivienda durante un periodo superior a un año, por considerarse que “va más allá de la mera temporada” (DGT V1236-18), pero no en el caso de una vivienda que se alquila por habitaciones durante un curso universitario “dado que el destino del alquiler no es satisfacer la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios” (DGT V3019-17, V1374-20, V0729-20). Por último, será aplicable la reducción “en la medida en que por los hechos y los términos del objeto del contrato de arrendamiento quede acreditado que el inmueble se destina a la vivienda y que el uso exclusivo de la misma recaiga en la persona física determinada en el contrato de arrendamiento” (DGT V3456-19).

Contamos con otras reducciones¹, esta vez aplicable a todo tipo de rendimientos inmobiliarios. Aquellos rendimientos netos que tengan un período de generación de más de dos años, como, también, aquellos que reglamentariamente se califiquen como obtenidos en el tiempo de forma notoriamente irregular, se reducirán en un 30 por ciento, cuando se imputen en un único período impositivo en ambos casos. Dicha cuantía del rendimiento neto sobre la que se aplicará la reducción no podrá superar el importe, anualmente, de 300.000 euros. Es aplicable tanto para RCI como para los RAE.

1.4. Imputaciones de Rentas

El artículo 85 de la LIRPF establece que los bienes inmuebles urbanos y los rústicos con construcciones que no sean indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales que no estén afectos en los dos casos a actividades económicas, ni generadores de rendimientos del capital, excluyéndose la vivienda habitual (se debe incluir un máximo de 2 plazas de garaje) y el suelo no edificado, teniendo la consideración de renta imputada aquella cantidad que resulte de aplicar el 2 por ciento al valor catastral (o al 1,1% del valor catastral si este ha sido revisado en los últimos 10 años), debiendo determinarse proporcionalmente al número de días correspondientes a cada período impositivo.

Si en la fecha de devengo del impuesto el inmueble no tuviera valor catastral o éste no se hubiera notificado a su titular, el porcentaje será del 1,1 por ciento, aplicándose sobre el 50 por ciento del mayor de los importes siguientes: el valor de la adquisición, contraprestación o el precio o el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.

En el caso de inmuebles en construcción y en aquellos casos en que, por razones urbanísticas, el inmueble no sea susceptible de ser usado, no se estimará renta alguna.

¹ Para los rendimientos de actividades económicas existen otras reducciones contempladas en el artículo 32 LIRPF cuando los rendimientos netos de actividades económicas sean inferiores a 14.450 euros y se cumplan unas condiciones o con rentas no exentas inferiores a 12.000 euros. No las analizaremos por considerar que no tienen un gran impacto para aquellos inversores con mayor poder adquisitivo.

Dichas rentas se imputarán a los titulares de los bienes. Gran distinción entre el IRPF y el IS radica en que en éste no existe la imputación de rentas. Como se puede ver, se trata de un “impuesto sobre el patrimonio” camuflado en el IRPF, que trata de gravar una capacidad económica que se pone de manifiesto al renunciar a la explotación del inmueble, cuya legalidad ha sido ratificada por el Tribunal Constitucional². Debemos tener en cuenta el fin al que se va a destinar el inmueble y las posibles repercusiones fiscales, puesto que aquellos bienes que tengan imputaciones de rentas, no tendrán derecho a deducción de los gastos.

En el caso de tratarse de rendimientos de actividades económicas, no se imputarán los períodos no alquilados.

Para evitar un fraude tributario, la LIRPF obliga a aplicar una renta mínima infranqueable respecto de los RCI (no aplicable a los RAE) cuando el arrendador y arrendatario entre quienes se arriende sean cónyuges o parientes hasta tercer grado. En el caso de que el arrendamiento sea inferior al determinado en el artículo 85, se deberá de hacer una imputación hasta alcanzar el mínimo mencionado.

1.5. Diferencias entre tributar por capital inmobiliario o actividades económicas

Como podemos ver en la tabla de este epígrafe, la tributación de los RAE es mayoritariamente igual a la de los RCI con las siguientes excepciones:

- El artículo 23 LIRPF limita el importe total a deducir de los intereses, como previamente mencionamos, a la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos, pudiendo deducir el exceso en los cuatro años siguientes. Extemporáneamente, no se podrán deducir los gastos, a diferencia de lo que sucede con los RAE, que no cuentan con estos límites.

² STC 295/2006, de 11 de octubre de 2006. Cuestión de inconstitucionalidad n.º 4499/2001.

- En el caso de tener alguno de los bienes mencionados en el apartado “imputaciones de rentas”, se deberá imputar una renta, salvo que esté afecto a una actividad económica.
- Los RCI tendrán derecho a la reducción del 60% para viviendas, previamente explicada, mientras que los RAE no cuentan con ese incentivo fiscal.
- El Rendimiento Neto puede ser negativo con el siguiente límite: no pueden dar lugar a rendimientos netos negativos para los intereses, gastos financieros y conservación y reparación. Por otro lado, los RAE no tienen ningún límite.

Arrendamiento	R.C.I	R.A.E.
Ingresos:		
- Importe Arrendamiento	Sí	Sí
- Imputación de períodos no arrendados	Sí	No
Gastos:		
- Generales	Todos	Todos
- Intereses	Sí (con límite)	Sin límite
- Amortización	3% sobre VA o VC	Tablas (Ley Impuesto Sociedades)
Rendimiento Neto	Puede ser negativo (con límite)	Puede ser negativo (no hay límite)

Reducción:		
- por vivienda	60%	No
- irregular en el tiempo	30% (con requisitos)	30% (con requisitos)

2. PERSONA JURÍDICA (IMPUESTO SOCIEDADES)

En España existe en el IS un régimen general y varios regímenes especiales para determinados tipos de sociedades. Con carácter general, el tipo general que grava la base imponible es del 25%³ para las sociedades de capital tal y como se establece en el artículo 29.1 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”).

La base imponible parte de lo que obtenemos al hacer los ajustes fiscales al resultado contable, contemplados en el capítulo III LIS, y luego compensando las bases imponibles de los ejercicios anteriores. Posteriormente, se multiplica dicha base por el tipo de gravamen para obtener la cuota íntegra, siendo estos lo más relevante para este análisis. Cualquier gasto que esté relacionado con la actividad empresarial es fiscalmente deducible, salvo que se establezca alguna excepción a su deducibilidad contemplada en el capítulo II LIS.

Aparentemente, el 25% es mucho más reducido que el tipo máximo del IRPF, pero no debemos olvidar que los accionistas deberán percibir su remuneración vía dividendos, por lo que, además, tributarán en la Base Imponible del Ahorro. Al no tener las CCAA competencia para regular las rentas del ahorro, se aplica el mismo tipo impositivo que el estatal siendo el tipo total (estatal y autonómico) el siguiente:

³ Aquella “entidades de nueva creación que realicen actividades económicas tributarán, en el primer período impositivo en el que la base imponible resulte positiva y en el siguiente, al tipo del 15%, excepto si, de acuerdo con lo previsto en este artículo, deban tributar a un tipo inferior”. Dicho gravamen reducido no será de aplicación a aquellas “entidades que tengan la consideración de entidad patrimonial” según el artículo 5.2 LIS.

Base liquidable del ahorro - Hasta euros	Cuota íntegra - Euros	Resto base liquidable del ahorro - Hasta euros	Tipo aplicable TOTAL - Porcentaje
0	0	6.000	19%
6.000,00	570	44.000	21%
50.000,00	5.190	150.000	23%
200.000,00	22.440	En adelante	26%

Si el tramo autonómico fuese igual al estatal, tributaría al 26%, que sumado al 25% de sociedades, sería un 51%. Si es cierto que, tener sociedades inmobiliarias te permite a largo plazo obtener un crecimiento y unas ganancias más sólidas, al poder reinvertir los beneficios sociales tributando sólo un 25%, siempre y cuando no se repartan dividendos.

También podría compensar percibir parte de las rentas de la sociedad vía rendimientos del trabajo (será válido siempre que el socio trabaje realmente para la entidad y, al tratarse de una operación vinculada, la retribución deberá establecerse en condiciones de mercado), siempre y cuando no se sobrepase en el IRPF un tipo impositivo superior al que se tributaría por la suma del tipo aplicable a la BIA y del Impuesto sobre sociedades. En este caso, el efecto sobre el patrimonio social sería más positivo, pues los salarios son gastos deducibles, y minoran la base imponible, mientras que los dividendos no lo son, debiendo la sociedad tributar más.

Por último, debemos hacer la siguiente distinción: **Sociedad Patrimonial vs. No Patrimonial**

Uno de los regímenes relevantes es que la sociedad se califique como patrimonial, lo que impedirá que se acceda a los siguientes beneficios fiscales: a los ya mencionados regímenes de empresa de reducida dimensión, al de arrendamiento de viviendas y al de la exención de la plusvalía contemplada en el artículo 21 LIS cuando se venda la sociedad. Ello se debe a que estos tipos establecen que, para acceder a dichas ventajas fiscales,

tienen que ser entidades que desarrollen una actividad económica, debiendo cumplirse los requisitos que se analizan en este TFG.

Se entiende por sociedad patrimonial el siguiente concepto, establecido en el artículo 5.2 LIS, “y que, por tanto, no realiza una actividad económica, aquella en la que más de la mitad de su activo esté constituido por valores o no esté afecto, en los términos del apartado anterior, a una actividad económica”.

Además, la DGT mantiene una postura estricta (consulta 25.04.2000), considerando que un administrador societario único que esté dado de alta como autónomo no se considera un contrato laboral, lo que impedirá que se cumpla con el requisito de sociedad no patrimonial, puesto que esta exige tener un trabajador con contrato laboral a jornada completa.

2.1. Regímenes especiales

Existen regímenes especiales con gran trascendencia en las inversiones inmobiliarias que puedes suponer grandes incentivos fiscales de cumplirse con los requisitos necesarios. Los exponemos a continuación.

Régimen de sociedades de arrendamiento de viviendas

En primer lugar, existe un régimen especial para las sociedades que arrienden viviendas situadas en territorio español que hayan construido, promovido o adquirido como actividad económica principal. Se encuentra regulado en los artículos 48 y 49 LIS. Será compatible realizar la actividad conjuntamente con otras actividades complementarias, y con la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento que veremos en los requisitos.

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

vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

La LIS asimila a viviendas el mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje con un máximo de dos, como cualesquiera otras dependencias, espacios que estén arrendados o servicios que sean cedidos accesoriamente a la finca por el mismo arrendador, excluyéndose los locales comerciales, siempre que unos y otros se arrienden conjuntamente con la vivienda.

En el caso de cumplir los siguientes requisitos, podremos acceder a este régimen tan beneficioso:

a) el número de viviendas arrendadas u que se ofrezcan por la entidad en arrendamiento sea en todo momento igual o superior a 8 en cada periodo impositivo.

b) las viviendas deberán permanecer arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante un mínimo de 3 años. Este plazo se computará:

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

2.º Cuando se trate de viviendas adquiridas o promovidas con posterioridad por la entidad, se computará desde la fecha en la que se arrendaron por primera vez por ella. Cuando se incumpla este requisito para cada vivienda implicará, la pérdida de la bonificación que se hubiese aplicado. Además, deberá ingresarse la cantidad de las bonificaciones aplicadas en su totalidad de los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen especial de viviendas, junto con la cuota del período impositivo de producción del incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

c) las actividades para la promoción inmobiliaria y para el arrendamiento sean objeto de contabilización de forma separada para cada inmueble adquirido o promovido, debiendo

desglosarse en lo que resulte necesario para distinguir la renta correspondiente a cada vivienda, local o finca registral independiente en que se dividan éstos.

d) si se tratase de entidades que lleven a cabo actividades complementarias a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, deberá al menos el 55% de las rentas del período impositivo, excluyendo las que deriven de la transmisión de los inmuebles arrendados después de haber transcurrido el período mínimo de mantenimiento establecida en la letra b) mencionada, o, alternativamente, del valor del activo de la entidad, al menos el 55 por ciento sea susceptible de generar rentas que generen el derecho a la aplicación de la bonificación a que se refiere el artículo 49.1 LIS que expondremos a continuación.

Cuando sean aplicables “cualquiera de los restantes regímenes especiales previstos en este Título VII, excepto el de consolidación fiscal, transparencia fiscal internacional y el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activo, canje de valores y el de determinados contratos de arrendamiento financiero, no podrá optar por el régimen regulado en este capítulo”, sin perjuicio de lo siguiente: Las entidades a las que les sean de aplicación, según lo establecido en el artículo 101 LIS, los incentivos fiscales para las empresas de reducida dimensión, previstos en el Capítulo XI de este Título VII, podrán decidir entre aplicar dichos incentivos o aplicar el régimen que se regula en este capítulo.

En el caso de cumplir con los citados requisitos, se tendrá derecho a optar por una bonificación del 85 por ciento respecto de la parte de cuota íntegra correspondiente a las rentas que deriven del arrendamiento de viviendas, como establece el artículo 49 LIS. Dicha bonificación será incompatible con la reserva de capitalización del artículo 25 LIS en relación con las rentas bonificadas.

La renta bonificada⁴ que derive del arrendamiento para cada vivienda estará integrada por el ingreso obtenido en su integridad, minorado en los gastos fiscalmente deducibles que

⁴ Cuando se trate de viviendas que se hayan adquirido a través de los contratos de arrendamiento financiero mencionados en el Capítulo XII del Título VII LIS, no se tendrán en cuenta las correcciones que deriven de la aplicación del citado régimen especial para calcular la renta que se bonifica.

estén directamente relacionados con la obtención del citado ingreso y en la parte de los gastos que sean generales correspondientes proporcionalmente al ingreso.

Cuando los dividendos o participaciones en beneficios que se hayan distribuido con cargo a las rentas a las que esta bonificación les haya sido aplicada, la exención contemplada en el artículo 21 LIS se aplicará sobre 50 por ciento de su importe. Dichos dividendos o participaciones en beneficios no serán objeto de eliminación siempre que la entidad tribute conforme al régimen de consolidación fiscal. El primer beneficio distribuido será considerado procedente de rentas no bonificadas.

Por otro lado, cuando se traten de rentas que deriven de la transmisión de participaciones en el capital de entidades a las que se les haya aplicado este régimen fiscal, les será de aplicación las reglas generales de la LIS. “No obstante, en caso de que proceda la aplicación del artículo 21 de esta Ley, la parte de la renta que se corresponda con reservas procedentes de beneficios no distribuidos bonificados, tendrá derecho a la exención prevista en el mismo sobre el 50 por ciento de dichas reservas. No serán objeto de eliminación dichas rentas cuando la transmisión corresponda a una operación interna dentro de un grupo fiscal”.

Reserva de Nivelación

Se trata de un incentivo fiscal que permite diferir el pago del impuesto durante los 5 años inmediatos y sucesivos al momento de finalizar el período impositivo en que se realice el referido incentivo, añadiéndose a la base imponible de dichos períodos, siempre que ésta sea negativa, y hasta el importe de la misma. Se podrá minorar la base imponible, como se establece en el artículo 105 LIS hasta el 10% de su importe, con el límite máximo de 1 millón de euros. La cantidad restante se añadirá a la base imponible del período que corresponda a la finalización del citado plazo.

Para poder aplicar la reserva de nivelación, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Aplicar el tipo de gravamen del artículo 29.1 LIS, del 25%

- Deberá el contribuyente dotar una reserva por la cantidad de la minoración (incentivo fiscal), siendo indisponible hasta el período impositivo en que se produzca la suma a la base imponible de las minoraciones.
- Cumplir las condiciones del artículo 101 LIS⁵:
 - a) Los incentivos se aplicarán cuando el importe neto de la cifra de negocios del período impositivo inmediato anterior sea menor a 10 millones de euros. No obstante, no serán de aplicación cuando se trate de una entidad patrimonial como explicaremos.
 - b) Si la entidad forma parte de un grupo de sociedades definido en el artículo 42 Código de Comercio, el importe de la cifra de negocios neto se referirá a todas las sociedades pertenecientes al grupo.

El inconveniente de este incentivo es su incompatibilidad recalcada en el artículo 105.5 LIS, ya que “las cantidades destinadas a la dotación de la reserva prevista en este artículo no podrán aplicarse, simultáneamente, al cumplimiento de la reserva de capitalización”.

En el caso de incumplirse los requisitos, se integrarán en la cuota íntegra las cantidades minoradas en el período impositivo del incumplimiento, incrementadas en un 5% más los intereses de demora.

Reserva de Capitalización

Este incentivo fiscal permite que las sociedades que tributen al 25% puedan aplicar a la base imponible una reducción del 10 por ciento del importe en el que se incrementen sus fondos propios (artículo 25 LIS), debiendo cumplirse los siguientes requisitos:

⁵ De cumplirse con el citado artículo, accederemos a otros beneficios fiscales que no analizaremos, pero que comprende la libertad de amortización, la de la amortización de elementos nuevos del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias y del inmovilizado intangible, como también la deducibilidad de la pérdida por deterioro de los créditos para la cobertura del riesgo derivado de posibles insolvencias.

- a) El importe incrementado de los fondos propios debe mantenerse durante un plazo de 5 años desde el momento del cierre del período impositivo al que le corresponda la reducción, salvo por la existencia de pérdidas contables.
- b) Se debe dotar una reserva por la cuantía de la reducción, debiendo figurar en el balance con absoluta separación y con un título apropiado. Durante el plazo de 5 años, será indisponible.
- c) La reducción no podrá superar el 10% de la base imponible positiva del período impositivo previo a la reducción, a la compensación de bases imponibles negativas y a la integración a que se refiere el artículo 11.12 LIS.

En caso de insuficiente base imponible para aplicar la reducción, podrán ser objeto de aplicación, la cuantía pendiente, en los períodos impositivos que finalicen en los 2 años sucesivos e inmediatos al momento del cierre de dicho periodo en el que se haya generado el citado derecho de reducción, conjuntamente con la reducción que, en su caso, pueda corresponder con los límites previamente expuestos.

Debemos recalcar, nuevamente, que la reserva de capitalización es incompatible con la bonificación del 85% aplicable a entidades dedicadas al arrendamiento, como con la reserva de nivelación, debiendo, en su caso, de plantearse qué régimen es más favorable.

Exención Plusvalía Transmisión Participaciones

En el artículo 21 LIS encontramos este régimen especial que permite que la renta positiva obtenida en la transmisión de la participación en una entidad esté exenta. Será aplicable a la renta obtenida en los siguientes supuestos: de liquidación de la entidad, fusión, separación del socio, escisión total o parcial, aportación no dineraria o cesión global de activo y pasivo, reducción de capital. Aquella parte de la renta que no genere derecho a la exención se integrará en la base imponible. Para su aplicación, deben cumplirse los requisitos artículo 21.1:

- El porcentaje de participación en el capital o en los fondos propios de la empresa, directa o indirectamente, sea, al menos, del 5%, debiendo cumplirse el día en el que la transmisión se produzca.
- Cuando se trate de participaciones en el capital o en los fondos propios de las sociedades no residentes en España, la entidad participada deberá haber estado sujeta y no exenta por un impuesto extranjero que tenga una naturaleza idéntica o análoga a este Impuesto a un tipo nominal que sea de, al menos, el 10 por ciento en el ejercicio en el que los beneficios que se reparten o en los que se participa hayan sido obtenido, con independencia de que se aplique algún tipo de bonificación, deducción, exención o reducción sobre aquellos. Este requisito debe cumplirse en todos los ejercicios de tenencia de la participación. Existe una excepción⁶ a este requisito que no analizaremos.

No será de aplicación la exención a la parte de las rentas que deriven de la transmisión de la participación en una sociedad patrimonial, directa o indirectamente, como establece el artículo 21.5 LIS.

2.2. Compensación de Bases Imponibles

Las sociedades pueden compensar las bases imponibles negativas que hayan sido objeto de liquidación o autoliquidación con las rentas positivas de los periodos impositivos siguientes, sin establecer un límite temporal alguno (artículo 26 LIS y Disposición Transitoria 6 LIS), pero con el límite del 70% de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización del artículo 25. Para las grandes entidades, el límite es del 50% cuando el importe neto de la cifra de negocios esté entre 20 y 60 millones de euros, y de 25% cuando supere los 60 millones de euros.

En todo caso, se podrán compensar bases imponibles negativas hasta 1 millón de euros, límite que no se aplicará:

- En el período impositivo en que se extinga la entidad, salvo que se trate de una reestructuración

⁶ El artículo 21.3 establece una excepción al cumplimiento de este requisito en alguno o algunos ejercicios.

- Cuando se trate de entidades de nueva creación (artículo 29.1 LIS) en los tres primeros períodos impositivos en que se tenga una base imponible positiva previa a su compensación
- Únicamente, respecto de las quitas o esperas debido a un acuerdo con los acreedores del contribuyente, aplicando al resto de elementos el límite

Para evitar un fraude de ley y que se busque beneficiarse de la adquisición de sociedades con pérdidas para compensar las bases imponibles, no se podrán compensar ante las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la mayoría del capital social o de los derechos de participación en los resultados de la entidad se hubieren adquirido por una persona o entidad o por un conjunto de personas o entidades vinculadas, posteriormente a la terminación del período impositivo correspondiente a la base imponible negativa.
- b) Cuando las personas o entidades mencionadas en el párrafo anterior hubieran tenido una participación menor al 25 por ciento en el momento de concluir el período impositivo al que la base imponible negativa corresponda.
- c) Cuando la entidad adquirida se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
 1. No realizase una actividad económica en los 3 meses anteriores a la adquisición;
 2. Realizara, en los 2 años posteriores a la adquisición diferente o adicional a la que se haya realizado con anterioridad una actividad económica, que determinara, en sí misma, en esos años posteriores un importe neto de la cifra de negocios que sea mayor al 50 % del importe medio de la entidad de la cifra de negocios que corresponda a los 2 años anteriores. Se considerará actividad diferente o adicional la que tenga asignada diferente grupo a la que se hubiese realizado con anterioridad, en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.
 3. Sea una entidad patrimonial como recalcamos.

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

Existen determinadas bonificaciones⁷ y deducciones que no mencionamos por exceder de la materia del TFG.

III. CONCLUSIONES PRELIMINARES

Nos encontramos ante una primera yuxtaposición: invertir en viviendas o en locales comerciales. En el primer caso, podremos optar por la reducción del 60% siempre y cuando se cumplan los requisitos previamente mencionados, mientras que, en el caso de optar por la segunda opción, ya no será tan ventajoso tributar como RCI por no ser aplicable la citada reducción. En ese caso, probablemente, nos decantaríamos a favor de una estructura organizativa mínima que justifique tener a una persona contratada con contrato laboral y a jornada completa tal y como mencionamos en la RTEAC 2013. La ventaja de tributar como RAE radica en que no se imputarán las rentas de los inmuebles afectos a la actividad económica, a diferencia de lo que sucede en los RCI a los que se imputará en los períodos no arrendados, como en la inexistencia de un límite temporal de 4 años para deducir los intereses para los RAE (tampoco existe en el IS) como ocurre para los RCI. Además, debemos tener en cuenta que, tanto en los RAE como en el IS no existe un límite cuantitativo para la deducción de los intereses que obliga a que el importe total deducible por estos gastos no pueda exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía obtenida de los rendimientos íntegros. Por último, la ventaja de los RAE es que, a diferencia de los RCI, el rendimiento neto puede ser negativo sin contar con ningún límite.

Por otro lado, se oponen la posible tributación por IRPF o por IS. En el caso de contar con la reducción del 60%, es muy probable que resulte más favorable tributar como RCI. El matiz esencial radica en los tipos de gravamen. Habría que analizar si en el IRPF nos

⁷ Bonificación en la cuota íntegra para rentas obtenidas en Ceuta y Melilla, (artículo 33 LIS) y deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades de los artículos 35 a 39 (creación de empleo, trabajadores discapacitados, I+D, inversiones cinematográficas).

encontramos dentro del tramo inferior al 25%, que es lo que se paga en IS. En el caso de superarlo, habrá que analizar si tenemos expectativas de repartir dividendos, puesto que, en ese caso, el total máximo a tributar por las rentas de sociedades sería la suma del 25% por el IS y el tipo de las rentas del ahorro, suponiendo una tributación aproximada de un mínimo del 45%. Por el contrario, si no repartimos dividendos con el propósito de que se reinviertan los beneficios no distribuidos, podremos, por ejemplo, adquirir otras viviendas a través de las rentas percibidas tributando únicamente al 25%. Además, nos ahorraremos en IS que se nos imputen aquellos inmuebles que no sean nuestra vivienda habitual en los períodos en los que no se haya arrendado un bien inmueble, como hemos mencionado.

También, debemos tener en cuenta que las sociedades pueden optar por aplicar los regímenes especiales mencionados, como el de capitalización, nivelación, y el de arrendamiento de viviendas o incluso el de las SOCIMIS⁸ que, en caso de cumplir los requisitos establecidos y poder aplicarse, puede resultar mucho más favorable que tributar por RCI o RAE, aunque tuviésemos derecho en RCI de la reducción del 60%. Gran relevancia tiene la compensación de las bases imponibles negativas de años anteriores. A diferencia de lo que ocurre en el IRPF, no existe un plazo temporal de prescripción de las pérdidas si no se compensan en un plazo determinado. Si bien es cierto, que en el IRPF se cuenta tanto para RCI como para RAE con una reducción del 30% para los rendimientos con un periodo de generación superior a dos años, pero puede no tener gran trascendencia en los RAE porque se establece en el artículo 32.1 LIRPF que “no resultará de aplicación esta reducción a aquellos rendimientos que, aun cuando individualmente pudieran derivar de actuaciones desarrolladas a lo largo de un período que cumpliera los requisitos anteriormente indicados, procedan del ejercicio de una actividad económica que de forma regular o habitual obtenga este tipo de rendimientos”. En el caso de los RCI, no aparece esta limitación en la medida en que no está prevista expresamente, lo que parece una invitación del legislador a su uso. No obstante, no cabe descartar que la administración tributaria haga una interpretación más restrictiva y pueda tratar de discutir esta interpretación, para lo cual, debería apoyarse en los instrumentos que le da la Ley General Tributaria para la lucha contra los negocios anómalos.

⁸ No las analizamos por exceder la materia del TFG.

Sobre las deducciones del IS y sus bonificaciones, las reducciones de la base liquidable del IRPF (tributación conjunta, etc.) y el mínimo personal y familiar y sus deducciones (por inversión en nueva o reciente empresa (artículo 68.1 LIRPF), por rentas obtenidas en Ceuta y Melilla (60%, a diferencia del 50% en IS) no haremos un análisis por no tratarse de aquellos elementos determinantes para decantarnos por una forma u otra. Igualmente, deberán tenerse en cuenta para elaborar una planificación fiscal rigurosa.

Debemos de matizar que, en el caso de optar por una sociedad, deberá realizar una actividad económica, ya que, de lo contrario, se consideraría una entidad patrimonial, en cuyo caso, no será aplicable el tipo de gravamen del 15% para empresas de nueva creación durante los primeros dos años, ni aplicar los regímenes especiales mencionados, aunque los gastos sí serían deducibles en ambos casos.

Podría plantearse la posibilidad de adquirir inmuebles en territorios de baja tributación, como, por ejemplo, en Andorra, para canalizar dichas inversiones a través de sociedades residentes en dicho país. A título de ejemplo, se tributaría por las rentas en el IS andorrano del 10%, y al percibir un dividendo, al tipo de las rentas del ahorro. En total, podría rondar el 35%, muy inferior al 45% previamente mencionado. No podríamos hacer esto sin una sociedad, pues, para tributar menos como persona física, se nos exigiría residir 187 días en el lugar de residencia de baja tributación. En tal caso, se deberá hacer un análisis exhaustivo antes de optar por esta opción puesto que Hacienda utiliza como cajón de sastre el artículo 8 LIS en el que se establece que serán residentes en España cuando se dé uno de los siguientes casos: constitución de la sociedad conforme a las leyes españolas, que el domicilio social se encuentre en España o que tenga su sede de dirección efectiva en España, entendiéndose “que una entidad tiene su sede de dirección efectiva en territorio español cuando en él radique la dirección y control del conjunto de sus actividades”. Es este matiz el que obliga a tributar en España cuando se tomen las decisiones administrativas desde España, especialmente, cuando los administradores residan aquí.

Por último, el IRPF, al ser un impuesto analítico, tiene limitaciones en la compensación entre las diferentes categorías de rentas, mientras que, el impuesto de sociedades, al ser un sintético, no tiene ningún tipo de limitación. Por tanto, si el contribuyente obtuviese distintas fuentes de renta, como pudieran ser, aparte de las rentas inmobiliarias, por

ejemplo, de capital mobiliario (dividendos, intereses, etc.), estarán restringidas las compensaciones de las bases imponibles negativas tal y como se establece en los artículos 48 y 49 LIRPF⁹. Al no existir límite alguno, resultará mucho más favorable, en este sentido, tributar por el IS, pudiendo compensar todos los gastos entre sí. Además, como ya hemos mencionado, los excesos en IRPF tienen el límite temporal de compensación de los cuatro años siguientes a su generación, lo que conlleva a la pérdida del citado derecho en caso de transcurrir el plazo.

⁹ **A.** Únicamente se pueden compensar los rendimientos RT, RCI, RCM (artículo 25.4 y 25.2 LIRPF) RAE y las imputaciones entre sí.

B. Las ganancias patrimoniales no derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales entre sí, pudiendo compensar el saldo negativo con el 25% de A y el resto a futuro.

C. Los RCM del 25.1,2 y 3 podrán compensarse entre sí, pudiendo compensar el saldo negativo con el 25% D y el resto a futuro.

D. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales se compensarán entre sí, pudiendo compensar el saldo negativo con el 25% de C y el resto a futuro.

IV. CAPÍTULO III.

TRIBUTACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

Actualmente, entre los partidos políticos españoles encontramos dos posturas que han suscitado una gran controversia: los que consideran a Madrid como una comunidad autónoma de baja tributación en comparación con sus homólogas españolas y, por otro lado, los que consideran anacrónico el Impuesto sobre el Patrimonio (“IP”) frente al derecho comparado. Al tratarse de un impuesto cedido a las comunidades autónomas, tal y como se establece en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Financiación de las CCAA, se cede las competencias sobre “la determinación del mínimo exento y tarifa, deducciones y bonificaciones” (artículo 47 de la LO 22/2009).

A día de hoy, Madrid es la única Comunidad Autónoma que tiene bonificada al 100% la cuota de patrimonio, pero sus residentes están obligados a presentar el modelo 714 a efectos informativos cuando superen los dos millones de euros. Debido a la presión política por suprimir las bonificaciones en cuota, se le está dando una gran importancia a cumplir con los requisitos de empresa familiar en Madrid, aunque ya era de gran preocupación en la gran mayoría de Comunidades Autónomas.

1. PERSONAS FÍSICAS

El Impuesto sobre el patrimonio es un tributo que grava el patrimonio neto de las personas físicas, siendo el hecho imponible el patrimonio neto titularidad del sujeto pasivo en el momento del devengo del impuesto. El patrimonio neto es “el conjunto de bienes y de contenido económico de que sea titular, con deducción de las cargas y gravámenes que disminuyan su valor, así como de las deudas y obligaciones personales de las que deba responder” (artículos 1 y 2 de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio (“LIP”)).

La LIP establece en su artículo 10 las reglas con las que se computarán los bienes inmuebles urbanos y rústicos:

Uno. Por el valor más grande de los tres siguientes: El valor catastral, el que se haya comprobado por la Administración a efectos de otros tributos la contraprestación, el precio, o valor de la adquisición.

Dos. En el momento en el que los bienes inmuebles se encuentren en fase de construcción, las cantidades que efectivamente se hubieran invertido en dicha construcción hasta la fecha del devengo del Impuesto se estimarán como valor patrimonial, como también el correspondiente valor patrimonial del solar. De tratarse de un régimen de propiedad horizontal, se determinará según el porcentaje fijado en el título la parte proporcional en el valor del solar.

Tres. Se valorarán según las siguientes reglas aquellos derechos sobre bienes inmuebles que se hayan adquirido en base a contratos de multipropiedad, propiedad a tiempo parcial o fórmulas similares:

- a) cuando, según las reglas del apartado uno anterior, supongan la titularidad parcial del inmueble,
- b) cuando, por el precio de adquisición de los certificados u otros títulos representativos de los mismos, no comporten la titularidad parcial del inmueble

Cada comunidad autónoma ha fijado los límites para los cuales se exime de tributar por este impuesto sus residentes, excluyendo un determinado importe de la vivienda habitual y limitando hasta ciertas cuantías la no obligación de tributar. En aquellos casos de grandes inversores de empresas, aunque no tengan apenas bienes inmuebles, el valor del patrimonio, como mencionado, se tiene en cuenta en conjunto con todos los bienes de distinta naturaleza, incluyendo el inmobiliario. No obstante, a través de una buena planificación, pueden quedar exentos de tributación o con una significativa reducción si se aplican los beneficios de la empresa familiar como analizaremos.

2. PERSONA JURÍDICA

Como ya mencionamos, el Impuesto sobre el Patrimonio es un impuesto que grava a las personas físicas, no teniendo las sociedades que pagarlo. Si bien es cierto que los socios sí que están sujetos a este impuesto como personas físicas que son. Por ello, las acciones se computarán a efectos de calcular el impuesto. En los artículos 14 y 15 de la LIP se contempla las siguientes formas de valoración:

- a) Se computarán según su valor de negociación media de cada cuarto trimestre de cada año las acciones y participaciones en el capital social o fondos propios de cualesquiera entidades jurídicas que sean negociadas en mercados organizados, salvo aquellas correspondientes a Instituciones de Inversión Colectiva.
- b) El valor de la última negociación de aquellos títulos antiguos comprendidos dentro del período de suscripción será el valor de estas acciones que se tomen siempre que se trate de una suscripción de nuevas acciones que no estén todavía admitidas a cotización oficial, emitidas por entidades que coticen en mercados organizados y sean jurídicas.
- c) La valoración de las acciones en aquellos supuestos de ampliaciones de capital que estén pendientes de desembolso se hará conforme a las normas anteriores, como si se encontrasen totalmente desembolsadas, incluyendo la parte que esté pendiente de desembolso como deuda del sujeto pasivo.
- d) Cuando no se trate de las acciones y participaciones comprendidas en los tres primeros apartados, se realizará la valoración de las mismas por el valor teórico procedente del último balance aprobado, siendo indispensable, tanto de manera obligatoria como voluntaria, se haya sometido a revisión y verificación y el informe de auditoría fuese favorable.

Cuando el balance no haya sido auditado o el informe de auditoría no fuese favorable, se realizará la valoración por el mayor valor de los siguientes:

- el valor nominal
- el valor teórico resultante del último balance aprobado

- el obtenido al capitalizar al tipo del 20% el promedio de los beneficios procedentes de los tres ejercicios sociales cerrados antes de la fecha del devengo del Impuesto.

Los dividendos distribuidos y las asignaciones a reservas, debiendo excluir las de regularización o de actualización de balances, se computarán como beneficios.

3. TRIBUTACIÓN DE LA EMPRESA FAMILIAR

Gran importancia a cobrado el tratamiento de la empresa familiar con el propósito de dar continuidad durante varias generaciones a este tipo de empresa, reduciendo, en aquellos casos en los que se cumplan los requisitos, la carga fiscal. En esta sección analizaremos la exención de las participaciones en la empresa familiar en el Impuesto sobre el Patrimonio y el régimen de reducción del 95% - 100% en base imponible del Impuesto de Sucesiones y Donaciones (“ISD”), siendo del

- 95%: Baleares, Cataluña, Extremadura, Madrid, Álava, Vizcaya, Guipúzcoa
- 99%: Andalucía, Aragón, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla-León, Castilla La Mancha, Comunidad Valenciana, Galicia, La Rioja, Murcia
- 100%: Navarra

3.1. Requisitos de la Exención en Patrimonio

Actualmente, el impuesto sobre el patrimonio contempla, en primer lugar, la exención para las personas físicas cuando se cumpla lo siguiente: “Los bienes y derechos de las personas físicas necesarios para el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, siempre que ésta se ejerza de forma habitual, personal y directa por el sujeto pasivo y constituya su principal fuente de renta. A efectos del cálculo de la principal fuente de renta, no se computarán ni las remuneraciones de las funciones de dirección que se ejerzan en las entidades a que se refiere el número dos de este apartado, ni cualesquiera otras remuneraciones que traigan su causa de la participación en dichas entidades”.

También se aplicará la exención a los bienes y derechos comunes entre cónyuges, cuando se utilicen en la explotación de la actividad empresarial o profesional de cualquiera de los dos, siempre que se cumplan los requisitos del párrafo anterior.

En el caso de poder aplicar la exención a la persona física, no será aplicable a todo el grupo familiar ya que, en este caso, tendrán que cumplir cada uno de los familiares con los requisitos.

Por otro lado, también contempla la exención de la plena propiedad, la nuda propiedad y el derecho de usufructo vitalicio sobre aquellas participaciones en entidades siempre que concurren las siguientes condiciones que establece el artículo 4.OCHO.DOS. de la ley del citado impuesto:

a) Que, sea o no societaria, la entidad no tenga la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario como actividad, entendiéndose que gestiona un patrimonio mobiliario o inmobiliario y que, por ende, no realiza una actividad económica siempre que concurren, durante más de 90 días del ejercicio social, alguna de las siguientes condiciones:

1) Que más de la mitad de su activo esté constituido por valores o

2) Que más de la mitad de su activo no esté afecto a actividades económicas, remitiéndose a lo establecido en el artículo 27.2 de la Ley del IRPF en cuanto a los criterios de afección para sociedades inmobiliarias:

- Prueba efectiva de las funciones que realiza el empleado: que se acredite lo que hace el empleado, como los mails, gestión activa del empleado con el tema de los alquileres y que desarrolla esta actividad inmobiliaria
- Existencia de una relación laboral a jornada completa, excluyéndose cuando la relación sea mercantil. “Si parte de dicha jornada la dedica el empleado al ejercicio de una actividad profesional propia o a la ordenación de la actividad de otro contribuyente, se incumplirán los requisitos exigidos y las rentas

derivadas del arrendamiento de bienes inmuebles tendrían la consideración de rendimientos de capital inmobiliario (DGT V3319-20)

- Que el empleado esté contratado por la empresa durante más de 9 meses y un día del ejercicio social en cuestión
- El número de inmuebles gestionados que justifique la necesidad de un empleado

La Ley considera que pueden considerarse activos afectos aquellas carteras que otorguen una participación de más del 5% de los derechos de voto de sociedades operativas. Por lo que aquellas carteras de menos del 5% o que no tengan actividad económica, se considerarán no afectas.

Por otro lado, debemos contemplar la **regla de la patrimonialidad sobrevenida**, que considera como afectos aquellos elementos o valores que tengan un precio de adquisición que no supere el importe de los beneficios no distribuidos que provengan de la realización de actividades económicas y hayan sido obtenidos durante los diez últimos años y el presente año. De esta forma, no se considerarán sociedades patrimoniales aquellas que temporalmente acumulen activos no afectos debido a los excesos de tesorería que provengan de actividades económicas. Dichos excesos deben proceder únicamente de: la realización de actividades económicas, de dividendos y de rentas procedentes de carteras operativas, como se ha establecido recientemente de forma jurisprudencial.

En el caso muy frecuente de ser titular de acciones de una holding, para que se aplique la exención, será necesario que ésta cuente con medios personales y materiales para la gestión de sus participaciones en el resto de sociedades.

- b) Que la participación en el capital de la entidad del sujeto pasivo sea, como mínimo, del 5 por 100 computándose de forma individual, o del 20 por 100 cuando se compute conjuntamente con su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales de segundo grado, ya su origen de parentesco lo tenga en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción.

En cuanto al vínculo de afinidad, subsistirá tras la muerte del cónyuge que actuaba como nexo entre parientes afines, pero se extinguirá en el supuesto de divorcio o nulidad matrimonial (SSTS 20 marzo 2018, Sala Tercera, Sección 2ª, rec. 115/2017, y de 24 de marzo de 2017, Sala Tercera, Sección 2ª, rec. 887/2016; así como DGT CV3194-18), como también si el cónyuge superviviente contrae un nuevo matrimonio.

- c) Que ejerza el sujeto pasivo, efectivamente, funciones de dirección en la entidad y que perciba por ello una remuneración que suponga más del 50 por 100 de la totalidad de los rendimientos tanto empresariales, profesionales como de trabajo personal, es decir, que sea su fuente principal de ingresos. Esto se aplica para el accionista o para el grupo de parentesco, bastando con que uno de los miembros del grupo de parentesco ejerza funciones de dirección, sin perjuicio de que todas ellas tengan derecho a la exención.

Matizamos que debe ejercerse efectivamente las funciones de dirección, pudiendo acreditar las labores realizadas. “Se considerarán funciones de dirección, que deberán acreditarse fehacientemente mediante el correspondiente contrato o nombramiento, los cargos de: Presidente, Director general, Gerente, Administrador, Directores de Departamento, Consejeros y miembros del Consejo de Administración u órgano de administración equivalente, siempre que el desempeño de cualquiera de estos cargos implique una efectiva intervención en las decisiones de la empresa”¹⁰. Además, si se realizan funciones de dirección en dos empresas familiares, cumpliéndose los requisitos establecidos en el artículo 5.1 del Real Decreto 1704/1999¹¹, se deberá realizar el cómputo del 50% de forma separada para cada una de ellas, no incluyéndose los rendimientos que deriven de las funciones de dirección en las otras entidades tal y como establece el citado artículo.

Recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo del 18 de junio de 2020 (Rec. 5159/2017) matizó que “a efectos de aplicar la reducción en la base del impuesto sobre

¹⁰ Artículo 5.1 del Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre, por el que se determinan los requisitos y condiciones de las actividades empresariales y profesionales y de las participaciones en entidades para la aplicación de las exenciones correspondientes en el Impuesto sobre el Patrimonio.

¹¹ Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre, por el que se determinan los requisitos y condiciones de las actividades empresariales y profesionales y de las participaciones en entidades para la aplicación de las exenciones correspondientes en el Impuesto sobre el Patrimonio

sucesiones por transmisión de empresas familiares, únicamente pueden tomarse en consideración las retribuciones que el sujeto pasivo perciba de sociedades en las que participe directamente, sin que pueda extenderse a las retribuciones de otras sociedades en las que participe indirectamente a través de sociedades familiares exentas”. Por ello, no se cumplirá el requisito de ejercer funciones de dirección en la entidad y percibir una remuneración del apartado c) cuando no se trate de sociedades en las que se tenga una participación de forma indirecta.

3.2. Alcance de la exención

Como delimita el artículo 4. Ocho. Dos, La exención sólo será aplicable al valor de las participaciones, debiendo determinarse conforme a las reglas establecidas en el artículo 16.Uno de esta Ley, en la cuantía correspondiente a la proporción que exista entre los activos que sean necesarios para el ejercicio de la actividad empresarial o profesional, minorándose en el importe de las deudas que deriven de la misma, y el valor del patrimonio neto de la entidad, teniendo que aplicarse estas reglas en la valoración de las participaciones correspondiente a entidades participadas para poder determinar el valor de las de su entidad tenedora.

En el caso de cumplirse todos los requisitos, el accionista tendrá derecho a aplicar la exención del 100%, debiendo, a continuación, establecer el porcentaje de los fondos propios que no tributarán. Para ello, aplicaremos la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{ACTIVOS AFECTOS – DEUDAS AFECTAS}}{\text{PATRIMONIO NETO}}$$

Estará exenta la cantidad resultante de dicho cociente.

Por otro lado, en los territorios forales del País Vasco existe la exención, pero con un régimen especial que no analizaremos.

4. CONCLUSIONES PRELIMINARES

Aquellos contribuyentes que no alcancen el umbral mínimo para tributar por el Impuesto de Patrimonio, no tendrán que preocuparse por cumplir con los requisitos para optar por la exención, como tampoco tendrán que hacerlo los que no lo alcancen por contar con exenciones o bonificaciones autonómicas. En el momento en el que disponemos de un patrimonio con suficiente entidad y no residimos en Madrid, que cuenta con la bonificación mencionada, probablemente, lo más conveniente sería contar con la exención del artículo 4.OCHO LIP. Los requisitos exigibles a las personas físicas son distintos a los de las sociedades de capital, como también la limitación de la responsabilidad en el caso de las sociedades. En este último caso, se permite flexibilizar el cumplimiento de los requisitos, puesto que solamente debe un familiar cumplirlos para que les sean aplicable la exención al resto de los miembros. Por el contrario, existe una mayor rigurosidad en los términos de las personas que ejercen una actividad económica como persona física, pues no será extrapolable a todos los miembros de la familiar, debiendo cumplir cada uno de ellos con los requisitos para generar el derecho de exención. Por esta razón, en términos del IP, será más beneficioso la canalización a través de una sociedad para que un mayor número de personas se puedan beneficiar de esta exención.

5. CAPÍTULO IV.

TRIBUTACIÓN DE LA TRANSMISIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

Gran transcendencia tiene los cambios de propiedad del patrimonio inmobiliario que se manifiestan, principalmente, por las transmisiones *Inter Vivos*, tanto de forma onerosa como lucrativa, y la transmisión *Mortis Causa*.

1. TRANSMISIÓN INTER VIVOS ONEROSA

Este es el negocio más común, que se materializa a través del contrato de compraventa.

1.1. Ganancias y Pérdidas Patrimoniales en el IRPF

Deberemos de tener en cuenta el impacto fiscal que pueden producir las alteraciones en el valor del patrimonio, salvo que se califiquen como rendimientos.

En base al artículo 33, no existe alteración en la composición del patrimonio siempre que se respete el reparto proporcional de las cuotas y no se adjudique en exceso:

- a) En los supuestos de división de la cosa común.
- b) En la disolución de la sociedad de gananciales o en la extinción del régimen económico matrimonial de participación.
- c) En la disolución de comunidades de bienes o en los casos de separación de comuneros.

Por otro lado, se considera que no existe ganancia o pérdida patrimonial en los siguientes casos:

- a) Con ocasión de transmisiones lucrativas por causa de muerte del contribuyente
- b) Con ocasión de las transmisiones lucrativas de empresas o participaciones a las que se refiere el apartado 6 del artículo 20 de la Ley 29/1987, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

El resto de supuestos en los que se considera que no hay ganancia o pérdida patrimonial no los incluimos por no estar directamente relacionados con los bienes inmuebles.

Además, el artículo 33 establece que no se computarán como pérdidas patrimoniales:

- a) Las no justificadas.
- b) Las que se deban al consumo.
- c) Las que se deban a transmisiones lucrativas tanto por actos ínter vivos como por liberalidades.
- d) Las que deriven de las transmisiones de elementos patrimoniales siempre que el transmitente los adquiriera, nuevamente, en el año siguiente a la fecha de dicha transmisión.

Dicha pérdida patrimonial se integrará en el momento en el que se produzca la posterior transmisión del elemento patrimonial.

1.1.1. Exenciones

En cuanto a las exenciones por las ganancias patrimoniales, se contemplan en el artículo 33.4 los siguientes supuestos:

- a) Con ocasión de las donaciones que se efectúen a las asociaciones, entidades sin fines lucrativos y fundaciones a las que se le apliquen la Ley 49/2002
- b) Con ocasión de la transmisión de su vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia de conformidad con la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia
- c) Con ocasión del pago del IRPF a través de la entrega de bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico Español

- d) Con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor o garante del deudor, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios. Asimismo, estarán exentas las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de la vivienda en que concurran los requisitos anteriores, realizada en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales. En todo caso será necesario que el propietario de la vivienda habitual no disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda y evitar la enajenación de la vivienda.

1.1.2. Supuestos especiales del artículo 38

Exención por reinversión en vivienda habitual

En el caso de reinvertir la ganancia patrimonial obtenida por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, podrá excluirse de gravamen dicha ganancia, siempre y cuando la integridad del importe obtenido por la transmisión sea reinvertida en la adquisición de una nueva vivienda habitual en las condiciones reglamentariamente determinadas.

En el caso de que el importe reinvertido fuese inferior al total de lo percibido en la transmisión, se excluirá, únicamente, de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial que se haya obtenido correspondiente a la cantidad reinvertida.

Tal y como se establece por la Dirección General de Tributos, para que sea aplicable la citada exención, deberá de tratarse de la vivienda habitual, no siendo válido que el transmitente viva en una vivienda alquilada (DGT 19.03.2001), ni cuando se reinvierte la indemnización que percibe el arrendatario (DGT 05.05.1994), ni cuando se trata de una vivienda en construcción. Por último, no será aplicable cuando se adquiriera un derecho real de usufructo y no la plena propiedad (DGT 11.07.1995).

Matizamos sobre la vivienda en construcción que sería aplicable la exención por reinversión en una vivienda cuando el inicio de la inversión tenga lugar durante los dos años anteriores o posteriores a la transmisión y termine esta antes de los 4 años desde su inicio (DGT 28.08.1997).

Es importante matizar que, en el caso de financiar la vivienda a través de un préstamo, deberá de reinvertirse la diferencia entre el valor de la transmisión y la cantidad pendiente de ser amortizada del préstamo.

Deberemos tener en cuenta que la reinversión se deberá de realizar sin sobrepasar el plazo legal de 2 años, pudiendo hacerse de una sola vez o sucesivamente. Además, se permite también que la vivienda se adquiera con anterioridad la nueva vivienda, siempre y cuando se transmita posteriormente la anterior vivienda en los dos años siguientes. La excepción a esta regla radica en el supuesto en el que se cobre con precio aplazados o a plazos, siempre y cuando el precio recibido se reinvierta en el periodo impositivo de su generación.

Matizamos la relevancia que tiene la incompatibilidad de la deducción por adquisición de la vivienda con la exención por reinversión, entendiéndose como incompatible respecto del importe de la ganancia patrimonial sobre la que se aplique la exención y no sobre aquella parte a la que no le es aplicable (TEAC 11.06.1999).

Exención por ganancias patrimoniales por constitución de rentas vitalicias

Podrá optarse por la exención de las ganancias patrimoniales que se produzcan por la transmisión de bienes inmuebles por personas mayores de 65 años, siempre y cuando la integridad del importe obtenido por la transmisión sea destinada, en el plazo de seis meses, a la constitución de una renta vitalicia asegurada a su favor, en las condiciones reglamentariamente determinadas. Además, la cuantía máxima que, a tal efecto, podrá destinarse a la constitución de rentas vitalicias será de 240.000 euros.

Cuando sea inferior el importe reinvertido al total de lo percibido por la transmisión, sólo la parte proporcional de la ganancia obtenida se excluirá de tributación obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida.

Cuando se anticipe de forma total o parcial los derechos económicos derivados de la renta vitalicia, se determinará el sometimiento a gravamen de la ganancia patrimonial que corresponda.

1.1.3. Cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial:

Como norma general, podemos obtener dicho cálculo a través de la diferencia entre el valor de transmisión y el de adquisición. A continuación, exponemos dos tablas del libro Gestión Fiscal de Patrimonios (2015) que detallan el cálculo:

Valor de Transmisión (+)	
Transmisiones Onerosas	Transmisiones Lucrativas
(+) Importe real de la transmisión (mínimo, valor de mercado. Hay reglas especiales)	(+) Valor de transmisión de acuerdo con las normas del ISD
(-) Gastos y tributos inherentes a la transmisión (satisfechos por el vendedor)	(-) Gastos y tributos inherentes a la transmisión (satisfechos por el vendedor)

Valor de Adquisición (-)	
Transmisiones Onerosas	Transmisiones Lucrativas
(+) Importe real de la adquisición	(+) Valor a efectos del Impuesto de Sucesiones y Donaciones
(+) Coste de las inversiones y mejoras	

(+) Gastos y tributos accesorios	(+) Coste de las inversiones y mejoras
(-) Amortizaciones	(+) Gastos y tributos
	(-) Amortizaciones

1.1.4. Operaciones inmobiliarias especiales (Artículo 37)

Aportaciones no dinerarias

Tal y como se establece en el apartado d):

La ganancia o pérdida de las aportaciones no dinerarias a sociedades será determinado por la diferencia entre el valor de adquisición de los bienes o derechos que se aporten y la cantidad mayor de las siguientes:

- En primer lugar, el valor nominal de las acciones o participaciones sociales que se reciban por la aportación o, en su caso, la parte que corresponda del mismo. A dicha cuantía se añadirá el importe de las primas de emisión.
- En segundo lugar, el valor de cotización de los títulos que se reciban en el día de formalización de la aportación o el inmediato anterior.
- En tercer lugar, el valor de mercado del bien o derecho aportado.

El valor de transmisión que se calcule de esta forma se tendrá en cuenta para determinar el valor de adquisición de los títulos que se reciban como consecuencia de la aportación no dineraria.

Traspaso

Se establece en el apartado f): “De un traspaso, la ganancia patrimonial se computará al cedente en el importe que le corresponda en el traspaso”. Para el arrendatario que realiza

el traspaso será una ganancia o pérdida patrimonial, mientras que, para el arrendador, se trata de un rendimiento de capital inmobiliario. Para el cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial del arrendatario, la cantidad pagada para adquirir inicialmente el inmueble y poder alquilarlo deberá de ser restada a la cantidad del traspaso que realiza el mismo sujeto cuando deja de arrendar el inmueble y transmite sus derechos respecto de él.

Indemnizaciones y seguros por daños y bienes

Como consecuencia de un contrato de seguros o por la indemnización de responsabilidad civil pueden percibirse las indemnizaciones y seguros. En el apartado g) se establece que se computará, de indemnizaciones o capitales que se aseguren por pérdidas o siniestros en elementos patrimoniales, como ganancia o pérdida patrimonial la diferencia existente entre la cantidad percibida y la parte del valor de adquisición proporcional que corresponda al daño. Además, en el caso de que la indemnización no fuese en metálico, la diferencia entre el valor de mercado de los bienes, derechos o servicios recibidos y la parte que sea proporcional a la del valor de adquisición que corresponda al daño se computará. La ganancia patrimonial sólo será computable cuando se derive un incremento en el valor del patrimonio del contribuyente.

Un importante matiz radica en la necesidad de restar del valor de adquisición las amortizaciones en el caso de haberlo arrendado. Por ello, el valor de las amortizaciones nos perjudica, al reducir la posible pérdida que podríamos recibir o al aumentar la ganancia patrimonial, teniendo un impacto fiscal negativo.

Permuta de bienes y derechos

Se establece en el apartado h) que: La ganancia o pérdida patrimonial de la permuta de bienes o derecho (debiendo incluirse el canje de valores) será determinado por la diferencia entre el valor de la adquisición del bien o del derecho que se cede y del mayor de los dos siguientes:

- El valor de mercado del bien o del derecho entregado.
- El valor de mercado del bien o del derecho que se recibe a cambio.

Esta práctica es muy habitual en la construcción en el supuesto de permuta de un solar a cambio de pisos o locales que deben ser construidos en el futuro. Debemos hacer las siguientes concreciones.

En el momento de transmisión, podrá el propietario del terreno imputarse una ganancia o pérdida patrimonial que se calculará utilizando el valor de mercado del piso, que, lógicamente, será el valor proporcional del terreno y el valor del terreno (DGT 10.07.1997). Por otro lado, la normativa permite que se imputen dicha alteración en el valor del patrimonio y, siempre y cuando haya transcurrido más de un año entre la transmisión del solar y la entrega de los pisos, en el momento de la entrega efectiva de los pisos (DGT 14.12.1993 y 31.01.1996).

Rentas vitalicias y temporales

En el caso de la extinción de rentas vitalicias o temporales, la ganancia o pérdida patrimonial resultante se computará, para el obligado tributario al pago de aquéllas, por la diferencia existente entre el valor de adquisición del capital que se ha recibido y la suma de las rentas que, efectivamente, hayan sido satisfechas, como se establece en el apartado i).

Además, cuando se realicen transmisiones de elementos patrimoniales a cambio de una renta temporal o vitalicia, la resultante ganancia o pérdida patrimonial deberá determinarse por la diferencia entre el valor de adquisición de los elementos patrimoniales transmitidos y el valor actual financiero actuarial de la renta (apartado j).

Transmisión o extinción de derechos reales de goce o disfrute

Por último, cuando, respecto del derecho real de goce o disfrute sobre inmuebles, su titular efectúe su transmisión, o si se produce su extinción, para calcular la ganancia o pérdida patrimonial, el importe real a que se refiere el artículo 35.1 LIPRF se minorará proporcionalmente al tiempo durante el cual no hubiese percibido rendimientos del capital inmobiliario el titular (apartado k).

La regla general es que la ganancia o pérdida patrimonial se obtendrá por la diferencia entre el valor de transmisión y el de adquisición, debiendo minorar el importe de adquisición por la cantidad de las amortizaciones fiscalmente deducibles devengadas. En

el caso de arrendarlo, el rendimiento íntegro deberá minorarse por las amortizaciones y los gastos realizados para obtener el rendimiento neto.

Bienes afectos a actividades económicas (no se encuentra en el artículo 37)

Las ganancias o pérdidas patrimoniales que se produzcan respecto de aquellos bienes que se encuentren afectos a actividades económicas se comprenden en aquellas contempladas en los artículos 33 y sucesivos, y no como rendimientos de actividades económicas. Para hallar el valor de adquisición, se tendrá en cuenta el valor contable, al que se le restarán las amortizaciones.

1.2. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (“IIVTNU”) es un impuesto directo que grava el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana por la transmisión de la propiedad por cualquier título o constitución o transmisión de cualquier derecho real limitado de goce. No están sujetos los terrenos considerados rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Se encuentra regulado en los artículos 104 a 110 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales (“LRHL”) y es de competencia municipal.

Es compatible con la ganancia patrimonial en el IRPF o con el IS por tener hechos imponibles distintos. El hecho imponible del IIVTNU es el incremento del valor de los terrenos urbanos, mientras que, en los otros dos impuestos, el hecho imponible es la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión.

El TC en la reciente sentencia del 31/10/2019, declara la inconstitucionalidad del artículo 107.4 de la LRHL en aquellos casos en que se deba pagar más cuota de la plusvalía que la ganancia patrimonial por el contribuyente por la venta de la vivienda o terreno, declarándolo nulo. Establece que “cuando existe un incremento de la transmisión y la cuota que sale a pagar es mayor al incremento realmente obtenido por el ciudadano, se estaría tributando por una renta inexistente, virtual o ficticia, produciendo un exceso de

tributación contrario a los principios constitucionales de capacidad económica y no confiscatoriedad (art. 31.1 de la Constitución Española)”.

La base imponible se constituye por el incremento del valor de los terrenos que se tiene en cuenta en el momento del devengo y en el sufrido en un período máximo de 20 años. Su tipo de gravamen no podrá exceder del 30 por ciento, siendo fijado por cada ayuntamiento. Además, a través de ordenanzas fiscales podrán los ayuntamientos regular una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra. De esta forma, se consolida la diferencia impositiva que puede haber en cada municipio. Es por ello por lo que no analizamos este impuesto de forma exhaustiva, limitándonos a aconsejar que deberá de tenerse en cuenta con mayor o menor relevancia dependiendo del lugar en el que se encuentre el terreno.

Teniendo en cuenta lo anterior, al transmitir los inmuebles, la persona física tributaría como ganancia patrimonial en el IRPF y además por el IIVTNU. Por otro lado, a través de una sociedad tenemos dos alternativas:

- **Vender las acciones.** En este caso, no se tributaría por IIVTNU. La valoración de las acciones, conforme al artículo 37 LIRPF será la siguiente:
 - Acciones/participaciones no cotizadas: la ganancia o pérdida se determinará por la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión.

Salvo que se pruebe que el importe satisfecho, efectivamente, corresponde con el que partes independientes habrían convenido en condiciones normales de mercado, no podrá ser el valor de transmisión inferior al mayor de los siguientes:

- El valor del patrimonio neto correspondiente a los valores transmitidos que resulten del balance correspondiente al último ejercicio cerrado antes de la fecha del devengo del impuesto.
- El resultante de capitalizar al tipo de interés del 20 por ciento el promedio obtenido de los resultados de los tres ejercicios sociales que se hayan cerrado con anterioridad a la fecha del devengo del Impuesto.

- Acciones cotizadas: la ganancia se determinará conforme al valor de cotización.
- **Que la sociedad venda los inmuebles**, tributando en el IS y además por el IIVTNU. En este caso, deberemos tener nuevamente el problema de la doble imposición, ya que, si la sociedad reparte el beneficio de la venta como dividendo al socio, este tributará en su renta del ahorro.

2. TRANSMISIÓN MORTIS CAUSA

En este escenario, el heredero tributaría por el ISD por la herencia o el legado sin importar si lo hace por tener directamente la propiedad de los bienes inmuebles, como si están a nombre de una sociedad. Las ventajas de obtenerlos a través de una sociedad son varias, entre las que encontramos que no se tributará por IIVTNU por la transmisión de las acciones, a diferencia de lo que ocurre en el caso de que se transmitiese la propiedad del inmueble a través de las personas físicas. Además, y con mayor relevancia, se podrían aplicar los beneficios de la empresa familiar si se cumplen los requisitos que detallamos a continuación.

2.1.1. Tributación de la Empresa Familiar

Muchos contribuyentes se plantean si conviene anticipar el traspaso de la propiedad de la sociedad familiar a los hijos de forma “inter vivos” o si merece fiscalmente la pena posponerlo a la sucesión. No existe una respuesta exacta, pues dependerá de las circunstancias personales y empresariales de cada familiar.

Al igual que en el Impuesto sobre el Patrimonio, el artículo 19 de la LOFCA establece las mismas condiciones para el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, cediendo la competencia a las Comunidades Autónomas, aplicándose el derecho estatal de forma supletoria.

Podemos contemplar en el apartado c) del artículo 20.2 de la ley del impuesto que en aquellos supuestos en los que en la base imponible del impuesto obtenido vía “mortis

causa” por parte de los cónyuges, descendientes o adoptados del causante, “estuviese incluido el valor de una empresa individual, de un negocio profesional o participaciones en entidades, a los que sea de aplicación la exención regulada en el apartado octavo del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, o el valor de derechos de usufructo sobre los mismos, o de derechos económicos derivados de la extinción de dicho usufructo, siempre que con motivo del fallecimiento se consolidara el pleno dominio en el cónyuge, descendientes o adoptados, o percibieran éstos los derechos debidos a la finalización del usufructo en forma de participaciones en la empresa, negocio o entidad afectada, para obtener la base liquidable se aplicará en la imponible, con independencia de las reducciones que procedan de acuerdo con los apartados anteriores, otra del 95 por 100 del mencionado valor, siempre que la adquisición se mantenga, durante los diez años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que falleciera el adquirente dentro de ese plazo”. Como se puede ver, es necesario cumplir con los requisitos previamente expuestos para la aplicación de la exención sobre el Impuesto de Patrimonio, siendo aplicable tanto a una sociedad, como a una persona física que desempeñe una actividad económica en los términos expuestos en el artículo 4 mencionado.

Resulta interesante como en los supuestos expuestos en el párrafo anterior, cuando no existan adoptados o descendientes, será aplicable la reducción a las adquisiciones por ascendientes, adoptantes y colaterales, incluido hasta el tercer grado, debiendo cumplirse los mismos requisitos mencionados con anterioridad. Tendrá, en todo caso, el cónyuge superviviente derecho a la reducción del 95 %.

A efectos de cómo se aplica la citada reducción en el caso de la sociedad, se establece la siguiente regla general: se repartirá de forma igualitaria entre los herederos, aunque en la partición sólo se le adjudicase a una persona la empresa familiar. Excepcionalmente, si el causante adjudicase expresamente dicha empresa familiar, sólo podrá beneficiarse de la citada reducción al que se le hubiese asignado ese bien específicamente, criterio establecido en las consultas de la Dirección General de Tributos (V0039-04, V2784-07, V1610-10 y V0365-17).

La Ley estatal 22/2009 de financiación (regulación del sistema de financiación autonómico) en su artículo 48.1 a) fija un mínimo infranqueable a efectos de tributación,

por lo que las comunidades autónomas tienen competencia para regular al alza una reducción de la base imponible, incluso la ampliación de los sujetos a los que aplica.

Muy importante resulta cumplir con el requisito temporal de mantener las acciones durante 10 años para que no se tenga que pagar el importe no abonado por la citada reducción por empresa familiar, más los intereses de demora.

3. TRANSMISIÓN INTER VIVOS LUCRATIVA

En este supuesto, la persona física tributará, como en la transmisión onerosa inter vivos, por la ganancia patrimonial, mientras que, el donatario, lo hará por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, además de por el IIVTNU. La principal desventaja de la donación es que, en el caso de obtener una pérdida, no sería deducible, ya que el artículo 33.5 LIRPF establece que no se computarán como pérdidas patrimoniales “las debidas a transmisiones lucrativas por actos ínter vivos o a liberalidades”.

Otra opción sería canalizarlo a través de una sociedad, pudiendo:

- Donar las acciones: El donante tributará por la ganancia patrimonial, no siendo deducible la pérdida patrimonial, mientras que el donatario por el ISD. Si se cumplen los requisitos de empresa familiar, el donante podrá disfrutar de una exención y el donatario de una reducción en el ISD, no tributando, además, en su caso, por el IIVTNU, como sería el caso en que fuese la sociedad quien donase la propiedad de los inmuebles.
- Que la sociedad done los inmuebles: en este caso, habrá una plusvalía en el Impuesto sobre Sociedades (artículo 17 LIS), mientras que el donatario tributará por el ISD. El problema de esta opción será que no podremos aplicar los beneficios de empresa familiar aun cumpliendo con sus requisitos.

A continuación, analizaremos los requisitos de la empresa familiar y cómo su cumplimiento permite al donante disfrutar de una exención y al donatario de una reducción en el ISD.

3.1. Tributación de la Empresa Familiar

Por otro lado, debemos contemplar el supuesto de hecho en el que la transmisión de la empresa familiar se realice por actos “inter vivos”, tal y como se contempla en el artículo 20.6 de la Ley del ISD. La reducción aplica con los mismos requisitos que en la sucesión “mortis causa” con la excepción de exigirse diversos requisitos adicionales que listamos a continuación:

- a) Se exige que el donante tuviese por lo menos sesenta y cinco años o que se encontrase en situación de incapacidad permanente, en grado de absoluta o gran invalidez
- b) Se exige que, si el donante hubiese estado ejerciendo funciones de dirección, dejara de ejercerlas y de percibir una remuneración por ello en el momento de la transmisión.

Se matiza que no se considerará la mera pertenencia al Consejo de Administración de la sociedad como ejercer funciones de dirección como remarca la consulta de la DGT en el apartado 2.1.1.

- c) Se exige que el donatario mantenga la donación, debiendo tener derecho, a su vez, a la exención por el Impuesto sobre el Patrimonio, durante el plazo de diez años desde la fecha de escritura de la donación, con la excepción de que falleciera en ese plazo.

La Ley limita las facultades de disposición sobre la donación al donatario cuando dichos actos u operaciones societarias pudiesen directa o indirectamente dar lugar a una minoración sustancial del valor de adquisición de dichos bienes, aplicándose también en el caso de sucesiones de empresa familiar.

Si se incumpliesen los requisitos establecidos, se deberá pagar la parte del impuesto que no se hubiese pagado por el importe de la reducción practicada más los intereses de demora.

Una ventaja de aplicar la exención por donación es que la Ley de IRPF establece que en aquellos supuestos en los que se aplique la exención del 95% por donación, no habrá una ganancia patrimonial para el donante a efectos del IRPF. En este caso, los donatarios se subrogarán en la posición del donante respecto del coste y la antigüedad fiscal de lo recibido.

4. CONCLUSIONES PRELIMINARES

Podemos concluir que la principal yuxtaposición en las transmisiones patrimoniales está, nuevamente, entre la persona física y la sociedad. En determinados casos puede resultar más favorable tributar como persona física, como cuando es de aplicación la exención por reinversión en el caso de las ganancias patrimoniales producidas inter-vivos y de forma onerosa por la venta de la vivienda habitual. En este caso, los impuestos indirectos satisfechos por la adquisición o transmisión no son fiscalmente deducibles, a diferencia de lo que sucede en las sociedades, pero sí que se nos permitiría reducir la base imponible al contabilizarse como mayor valor de adquisición o mayor gasto en el momento de la venta. También puede resultar más favorable la exención aplicable, en su caso, a las ganancias patrimoniales que se utilicen para la constitución de rentas vitalicias para aquellas personas de mayor edad, aunque hay que tener en cuenta la limitación que tienen estos incentivos fiscales, pues son aplicables únicamente, a una única vivienda habitual, mientras que, para la renta vitalicia, existe el límite máximo de 240.000 euros para constituirlos. Es por eso por lo que, cuando superemos estos límites, no será tan beneficioso tributar como persona física. Si bien es cierto que nada impide, en el caso de la reinversión de la ganancia, realizar sucesivas compraventas de la vivienda habitual para gozar de la exención en cada una de ellas, aumentando, de esta forma, el patrimonio, arrastrando las ganancias sin tener que tributar por ellas.

Por otro lado, existe la posibilidad de tener la vivienda habitual a nombre de la sociedad, en cuyo caso se le tiene que pagar un arrendamiento en caso de residir en ella, no gozando, en este caso, de la exención por reinversión de la vivienda habitual. Ello nos permitiría no tener que pagar IIVTNU en el caso de vender las acciones de la sociedad, a diferencia de lo que sucedería si ésta vendiese el inmueble, en cuyo caso deberá pagar el citado impuesto, siendo un gasto deducible en el IS. Estos impuestos pueden no tener que pagarse, únicamente, en el caso de tener una sociedad y optar por vender únicamente sus acciones en vez del bien inmueble. Además, gran importancia tiene las sociedades con regímenes especiales contemplados en el apartado 2.2.1., pues su aplicación puede generar una fiscalidad muy beneficiosa que no cuenta con los límites recientemente mencionados para las exenciones en las ganancias del IRPF.

Por último, en el caso de donación o transmisión mortis causa, suele resultar más favorable gozar de la exención del artículo 4. OCHO. de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio que puede ser aplicable tanto a personas físicas que realicen actividades económicas como a sociedades. Es cierto que dependiendo de la naturaleza de los bienes y el tiempo que se mantengan en el patrimonio del contribuyente, puede resultar más favorable tributar como RAE o como sociedad, obteniendo jugosos beneficios que reducirán la carga tributaria a soportar.

En general, no debemos contemplar las distintas alternativas como compartimentos estancos, puesto que es posible su combinación simultánea, diversificando el destino que se le haya dado a los inmuebles, beneficiándonos, de esta manera, de todo cuanto nos ofrece la normativa.

5. CAPÍTULO V. CONCLUSIÓN

Para planificar inversiones, no deberemos tener en cuenta, únicamente, el impacto fiscal, aunque, en muchos casos, pueda condicionar la rentabilidad final de la operación, sino que tendremos que analizar otros factores. Es necesario sopesar también lo jurídico, la aversión al riesgo del inversor, su necesidad de liquidez o incluso la limitación de la responsabilidad, entre otras cosas.

Dejando al margen la fiscalidad, en un primer estadio, puede contemplarse la opción de tributar como una sociedad, ya que permite limitar la responsabilidad de los accionistas al patrimonio social y no aplicar la responsabilidad patrimonial universal contemplada en el artículo 1911 CC. Además de profesionalizar las inversiones y su gestión, una estructura societaria permite transmitir la propiedad del inmueble con mayor facilidad, puesto que permite al propietario de las acciones venderlas, no teniendo derecho a pedir la extinción del condominio, como ocurriría respecto a un proindiviso. Gran relevancia tiene esta opción al hacer partícipes tanto a pequeños como grandes inversores cuando se adquieren inmuebles a precios inalcanzables para un ciudadano medio, pero que, a través de diversas estructuras societarias, pueden poseer una parte alícuota de la citada inversión. De esta forma, inclinamos, ligeramente, la balanza hacia una mayor igualdad entre el pequeño y el gran inversor. Si bien es cierto que esta opción conlleva unos mayores gastos tanto administrativos como de gestión que los relativos a la persona física que administra un patrimonio inmobiliario, pero permite reducir el riesgo de las operaciones cuando se opta por que haya varios inversores. En este caso, se diferencia de la simple copropiedad puesto que se dota de una mayor seriedad a la inversión, al contar con una protección reforzada a través de los estatutos, como permitir que se realice una actividad económica conjunta a través de una asignación eficiente de los recursos sociales.

En cuanto a la fiscalidad inmobiliaria, las dos grandes posturas consisten en tributar como una sociedad o como una persona física. El matiz paradigmático que suele ser determinante para su elección, después de los motivos personales del inversor previamente expuestos, es el porcentaje de tributación total. Hasta que no alcancemos un porcentaje de tributación en el IRPF igual o mayor al que tributaríamos por la suma entre el IS y la BIA, será más apropiado no canalizarlo a través de una sociedad. Por otro lado, aun no alcanzando dicho porcentaje, pero tributando a un tipo superior al del Impuesto de Sociedades, si optamos por no distribuir dividendos en la sociedad, el tipo impositivo sería del 25%, lo que supondría, a mi parecer, una ventaja, puesto que sería inferior a la imposición en el IRPF, al no tener que tributar en la BIA hasta que repartamos dividendos. Por otro lado, existen ciertos regímenes especiales que favorecen, notoriamente, la tributación de las sociedades, como es el caso de las SOCIMIs, el régimen de sociedades de arrendamiento de viviendas, la reserva de capitalización y la de nivelación y, a diferencia del IRPF, la compensación de las bases imponibles negativas sin límite temporal alguno. Para aprovechar algunos de estos beneficios societarios, la entidad deberá realizar una actividad económica, no siendo aplicables en el caso de tratarse de una sociedad patrimonial. Además, con las debidas cautelas, nos permite realizar inversiones en el plano internacional, gozando de los incentivos fiscales que algunos países tienen, a diferencia de lo que sucede con la persona física, que deberá tributar en el lugar en el que pase más de 187 días.

En función de cómo generemos nuestros beneficios inmobiliarios, se acentuará el beneficio de estructurar nuestras inversiones inmobiliarias societariamente o como persona física. Podremos centrarnos en su obtención como rentas o como ganancias patrimoniales a través de su transmisión. En cuanto a las primeras, se contraponen los locales comerciales frente a la vivienda. El mayor incentivo de tributar como RCI es la aplicación de la reducción del 60% cuando se destine el bien inmueble a vivienda. Inicialmente, cabría esperar que se inclina la balanza, en este caso, en favor de no utilizar una sociedad; sin embargo, debemos estar a lo mencionado con anterioridad en cuanto a que, si optamos por la no distribución de dividendos y su reinversión en el caso de la sociedad, será necesario ponderar la balanza de los tipos impositivos para ambas formas de tributar. Por ello, puede resultar más beneficioso, aun contando con la citada reducción, canalizar la inversión a través de una sociedad, como en el caso de invertir en locales u oficinas. Por otro lado, aunque frente a los RCI no exista un límite temporal

para la deducibilidad de los intereses en el IS, cabe la posibilidad de tributar de esta forma como RAE siempre y cuando se realice una actividad económica. Por último, existe una sutil pincelada que guarnece la fiscalidad societaria al no tener una limitación en la compensación entre los diferentes rendimientos como sucede en el IRPF. En el caso de una planificación exhaustiva que permita que no prescriban los gastos a deducir por este impuesto, no tendría relevancia alguna este criterio de decantación, pero la verdad es que por los máximos que permite deducir el IRPF, suele tener su debida importancia.

La segunda opción consiste en generar beneficios a través de compraventas. En estos casos, otorgaremos mayor relevancia a las sociedades puesto que nos permiten plasmar esta operación a través de la venta de las acciones, en cuyo caso no habrá que pagar la plusvalía municipal tal y como debería hacer el contribuyente individual o la sociedad que vende el inmueble. Hay que resaltar que cualquier empresario que cuente con un buen asesor, descontará del valor de las acciones la ganancia patrimonial arrastrada para no tener que asumir algo de lo que, verdaderamente, se ha beneficiado el vendedor. Sí que es cierto que puede resultar interesante combinar esta opción societaria con el beneficio de la exención por reinversión de la ganancia obtenida al vender la vivienda habitual, ya que nos permite no pagar IRPF cuando reinvertimos la totalidad del valor de transmisión de nuestra vivienda habitual y, en menor medida, por el límite con el que cuenta, la exención por ganancias patrimoniales al constituir una renta vitalicia. Por otro lado, en aquellas inversiones donde el beneficio sustancial radique en las transmisiones, se deberá contemplar que, en el caso de las sociedades y los RAE, no existe la imputación de rentas, lo que puede suponer un gran ahorro cuando hablamos de inversiones inmobiliarias millonarias.

En muchos casos, existen dudas sobre si resulta conveniente anticipar el traspaso de la propiedad de la sociedad familiar a los hijos a través de una donación o si merece fiscalmente la pena realizarlo “mortis causa” vía herencia. La respuesta dependerá de las circunstancias personales y empresariales de cada familiar. Sin importar la opción, lo conveniente es aplicar los beneficios de empresa familiar que permite reducir la imposición en ambos casos, como también en el del Impuesto sobre el Patrimonio. Para ello y, como se menciona en el TFG, es necesario realizar una actividad económica, tanto en el caso de tributar como una persona física a través de los RAE como por el IS. Es cierto que el matiz diferenciador en la tributación de la empresa familiar es que, en el

caso de las sociedades, basta con que un miembro cumpla con los requisitos para su aplicación al resto de miembros de la familia, mientras que, en el caso de los RAE, deben ser cumplidos de forma individual por cada miembro que desee optar por este régimen especial.

Por último, destacamos el problema que supone tener a nombre de una sociedad los bienes inmuebles, puesto que corremos el riesgo de que se tengan en cuenta de cara a posibles insolvencias y concursos de acreedores. A diferencia de las sociedades personales, las de capital cuentan con una limitación de la responsabilidad de los socios, habiendo excepciones para el caso de los administradores que actúen de mala fe o negligentemente. El problema tener una inversión en una sociedad en la que su actividad principal es otra distinta a la inversión inmobiliaria es que el bien responde de las deudas sociales que ocasione dicha actividad, a diferencia de lo que ocurriría si ese bien se encontrase arrendado por una sociedad que realice una actividad económica encargada de gestionar inmuebles. También cabe la opción de tener el bien a nombre de una persona física, para limitar el riesgo de ejecución en caso de insolvencia societaria, aunque ello supondría que, de cualquier incidente directamente ligado al bien inmueble, se aplica, como hemos mencionado, la responsabilidad universal del propietario.

En conclusión, las alternativas variarán atendiendo a cada caso concreto, debiendo tener en cuenta todos los distintos escenarios. La combinación de las distintas formas expuestas puede resultar positiva para beneficiarse de la fiscalidad beneficiosa de cada situación, aunque, en el caso de los grandes patrimonios inmobiliarios, sería más recomendable canalizar la inversión a través de una sociedad, pues reviste de mayor profesionalidad y permite que se aplique la exención de empresa familiar al conjunto de accionistas de la familia.

6. CAPÍTULO VI.

BIBLIOGRAFÍA

1. LEGISLACIÓN

Constitución Española.

Ley 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas.

Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

2. JURISPRUDENCIA

Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central, 00/4909/2009 de 28 de Mayo de 2013 (versión electrónica – base de datos vLex)

Resolución de Tribunal Económico Administrativo Central, 00/1620/2003 de 02 de Febrero de 2006 (versión electrónica – base de datos vLex)

Sentencia del Tribunal Constitucional del 31/10/2019, que resuelve sobre la cuestión de inconstitucionalidad 1020/2019 (versión electrónica – base de datos vLex)

Sentencia Constitucional N° 295/2006, Tribunal Constitucional, Pleno, Rec Cuestión de inconstitucionalidad 4499-2001 de 11 de Octubre de 2006 (versión electrónica – base de datos vLex)

Sentencia del Tribunal Supremo 801/2020 del 18 de junio de 2020 (Rec. 5159/2017 (versión electrónica – base de datos vLex)

3. OBRAS DOCTRINALES

Amado Guirado, J. (2015). *Gestión fiscal de patrimonios, 2015*. Valencia: CISS.

4. RECURSOS DE INTERNET

Consultas de la D.G. Tributos: Buscador. (2021). Recabado el 22 de marzo del 2021, de <https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/>